

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 23 janvier 2017

Composition : M. ABRECHT, président
MM. Colombini et Stoudmann, juges
Greffier : M. Hersch

Art. 97 et 257a CO ; 59 al. 1 let. a et b LPCC

Statuant sur l'appel interjeté par **P.**_____, à Grandvaux, défenderesse, contre le jugement rendu le 13 juin 2016 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **O.**_____ **SA**, à Lausanne, demanderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 13 juin 2016, dont les considérants écrits ont été adressés aux parties le 8 décembre 2016, le Tribunal des baux a dit que la défenderesse P. _____ devait payer à la demanderesse O. _____ SA la somme de 11'970 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 16 août 2014 sur le montant de 6'840 fr. et dès le 4 décembre 2014 sur le solde, à titre d'indemnités pour occupation illicite (I) a dit que la défenderesse devait payer à la demanderesse la somme de 1'585 fr. 30, avec intérêts à 5% l'an dès le 2 novembre 2013 sur le montant de 622 fr. 70, dès le 23 octobre 2014 sur la somme de 486 fr. 85 et dès le 19 octobre 2015 sur le solde, à titre de suppléments et indemnités relatifs aux frais accessoires (II), a définitivement levé l'opposition totale formée par la défenderesse au commandement de payer n° [...] de l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron à concurrence de 6'840 fr. avec intérêt à 5% l'an dès le 16 août 2014, l'opposition étant maintenue pour le surplus (III), a rendu le jugement sans frais judiciaires ni dépens (IV) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions, dans la mesure de leur recevabilité (V).

En droit, les premiers juges, statuant sur une action en paiement d'indemnités pour occupation illicite et du solde des frais accessoires intentée par la bailleresse O. _____ SA contre son ancienne locataire P. _____, ont d'abord relevé qu'en rachetant l'immeuble litigieux en janvier 2010 O. _____ SA avait repris les contrats de bail originellement conclus entre la SI [...] SA et la locataire. Les contrats de bail avaient pris fin le 31 janvier 2014 mais l'appartement et le garage n'avaient été restitués que le 28 novembre 2014. Dès lors, la bailleresse avait droit à une indemnité correspondant à sept mois de loyer net, soit à 11'970 francs. La bailleresse avait également droit au paiement du solde encore ouvert des décomptes de frais accessoires pour les années 2012-2013, 2013-2014 et 2014-2015, lequel s'élevait à 1'585 fr. 30, étant entendu que le poste « taxes d'épuration et d'enlèvement des ordures » devait en être retranché, puisque le contrat de bail produit n'en faisait aucune mention.

S'agissant des conclusions reconventionnelles prises par la locataire, les premiers juges ont d'abord relevé qu'ils n'étaient compétents ni en matière successorale, ni en matière pénale, ni en matière d'expulsion pour non-paiement de loyer, ni en matière de recours ou de révision dans ces domaines. Ils ont ensuite considéré que la locataire ne disposait pas d'un intérêt digne de protection au constat de la gravité de sa situation judiciaire, financière et morale, ni au constat de la titularité de la propriété de l'immeuble litigieux en dates du 1^{er} janvier 2002 et du 5 juin 2003. Quant aux conclusions tendant à la dénonciation de certains faits au Ministère public ainsi qu'au rejet de la requête d'expulsion en cas clair du 10 février 2014, ces deux litiges avaient déjà fait l'objet de décisions entrées en force. Dès lors, les conclusions reconventionnelles de la locataire devaient être rejetées, dans la mesure de leur recevabilité.

B. Par acte du 10 janvier 2017, P. _____ a formé appel contre le jugement précité, en concluant, avec suite de frais et dépens à facturer à [...] SA ou au fisc ou à O. _____ SA, à l'admission du recours (1), à l'annulation de la décision (2), à ce que les juges déterminent quelles sont les personnes responsables de la situation très grave qu'elle subit depuis des années, ce qui ne lui permet plus de payer ses factures depuis novembre 2013, contre son gré (3), à ce que les infractions pénales poursuivies d'office décrites dans la procédure, avec pièces écrites pour preuves, soient dénoncées au Ministère public (4), à ce que les juges qui traiteront ce recours recherchent enfin la vérité, réclament des informations (au moins les 7 pièces requises citées à la page 10 du recours) et indiquent à qui appartenait l'immeuble situé au [...] à Pully en date du 1^{er} janvier 2002 et en date du 5 juin 2003 et s'il existe un lien entre les propriétaires actuels et [...] ou [...] SA (5) et à ce que les juges indiquent dans leur décision qui sont les propriétaires de cet immeuble depuis octobre 2013, étant donné que la société O. _____ SA n'en est pas propriétaire, l'immeuble appartenant à un fonds de placement immobilier jamais cité O. _____ SA, ni par les juges (6).

L'appelante a requis la récusation de tous les juges cantonaux ainsi que la production de sept pièces.

Il n'a pas été ordonné d'échange d'écritures.

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

1. Par contrat du 2 septembre 1987, la SI [...] SA a remis à bail à P._____ un appartement de quatre pièces au 2^e étage de l'immeuble sis [...] à Pully. A compter du 1^{er} juillet 1992, le loyer net s'élevait à 1'540 fr., acompte de chauffage et d'eau chaude par 150 fr. en sus.

Le 12 avril 1994, les mêmes parties ont conclu un contrat de bail portant sur le garage n° 1 de l'immeuble précité, pour un loyer mensuel net de 170 fr., acompte de chauffage et d'eau chaude par 10 fr. en sus.

2. Le 8 janvier 2010, O._____ SA a acquis la propriété de l'immeuble en question. L'extrait du registre foncier indique qu'O._____ SA en est la propriétaire et contient la mention « Fonds de placement immobilier : J._____ ».

3. P._____ n'ayant pas donné suite à la commination du 14 novembre 2013 l'enjoignant de s'acquitter dans les trente jours du loyer du mois de novembre 2013, O._____ SA a résilié le bail en application de l'art. 257d CO le 23 décembre 2013 pour le 31 janvier 2014.

Par décision du 1^{er} mai 2014, le Juge de paix du district de Lavaux-Oron (ci-après : le Juge de paix), statuant sur requête de la bailleuse, a ordonné l'expulsion de la locataire, qu'il a fixée au 30 mai 2014. Cette décision a été confirmée par la Cour d'appel civile par arrêt du 30 juin 2014, la cause étant toutefois renvoyée au Juge de paix afin qu'il

fixe un nouveau délai d'expulsion. Le 25 septembre 2014, le Tribunal fédéral n'est pas entré en matière sur le recours interjeté par la locataire contre cet arrêt.

Le 30 octobre 2014, le Juge de paix a fixé l'expulsion forcée de la locataire au 28 novembre 2014. La locataire a recouru contre cette décision et en a également demandé la révision. Ces deux procédures ont abouti, après jonction, à un arrêt de non-entrée en matière du Tribunal fédéral du 9 février 2015. L'expulsion forcée de la locataire est intervenue le 28 novembre 2014.

4. Le 15 août 2014, sur requête d'O. _____ SA, l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron a notifié à P. _____ un commandement de payer n° [...] pour la somme de 7'480 fr. plus intérêts à 5 % l'an dès le 1^{er} mai 2014, à titre d'indemnité pour occupation illicite durant les mois de mai à août 2014. P. _____ y a fait opposition.

Il découle d'un courrier adressé le 29 septembre 2015 par O. _____ SA à son propre conseil que P. _____ ne lui a versé aucune indemnité pour occupation illicite de mai à novembre 2014.

Les décomptes de frais accessoires adressés à la locataire se présentent comme suit : le décompte 2012-2013, daté du 27 septembre 2013, mentionne un solde de 797 fr. 15, taxe d'épuration par 174 fr. 45 incluse ; le décompte 2013-2014, daté du 17 septembre 2014, mentionne un solde de 914 fr. 65, taxes d'épuration et d'enlèvement des ordures par 427 fr. 80 incluses ; le décompte 2014-2015, daté du 15 septembre 2015, mentionne un solde de 653 fr. 30, taxes d'épuration et d'enlèvement des ordures par 177 fr. 55 incluses.

5. Par demande du 19 février 2016, dont elle a modifié les conclusions le 11 avril 2016, O. _____ SA a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que P. _____ soit condamnée à lui payer les sommes de 13'090 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 29 novembre 2014 et de 2'365 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 1^{er} décembre 2014 et à ce que l'opposition

au commandement de payer n° [...] de l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron soit définitivement levée.

Dans ses déterminations du 17 mai 2016, P._____ a conclu, sous suite de frais et dépens, à ce que le Tribunal des baux détermine quelles sont les personnes responsables de la situation très grave qu'elle subit depuis des années, ce qui ne lui permet plus de payer ses factures depuis novembre 2013, contre son gré (1), à ce que les infractions pénales poursuivies d'office décrites, avec pièces écrites pour preuves, soient dénoncées au Ministère public (2), à ce que le Tribunal des baux détermine à qui appartenait l'immeuble litigieux en date du 1^{er} janvier 2002 et en date du 5 juin 2003 et s'il existe un lien entre les propriétaires actuels et [...] ou [...] (3), à ce qu'il soit constaté que la procédure sommaire intentée par O._____ SA le 10 février 2014 aurait dû être rejetée, les faits décrits dans cette procédure ne remplissant pas les conditions de la procédure en cas clair de l'art. 257 CPC (4), à ce que le Tribunal des baux décide comment cette situation serait corrigée en fournissant des explications claires et compréhensibles par P._____ qui ne peut pas utiliser les services d'un avocat (confiance rompue) (5), et à ce que la demande du 19 février 2016 soit rejetée (6).

Une audience a été tenue devant le Tribunal des baux le 13 juin 2016.

En droit :

1. Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272]). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions qui sont supérieures à 10'000 fr., le présent appel est recevable à cet égard.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références).

3.

3.1 Vu la nature réformatoire de l'appel, l'appelant doit en principe prendre des conclusions sur le fond. Ses conclusions doivent être suffisamment précises pour qu'en cas d'admission de l'appel, elles puissent être reprises telles quelles dans le dispositif (ATF 137 III 617 consid. 4.3. et 6.1, JdT 2014 II 187; TF 4D_8/2013 du 15 février 2013 consid. 4.2 ; TF 4A 383/2013 du 2 décembre 2013 consid. 3.2.1, RSPC 2014 p. 221). Il ne saurait être remédié à ce vice par la fixation d'un délai de l'art. 132 CPC (ATF 137 III 617 consid. 4 et 5, JdT 2014 II 187 ; TF 5A_274/2015 du 25 août 2015 consid. 2.3 ; cf déjà JdT 2012 III 23) ou de l'art. 56 CPC (TF 5A_855/2012 du 13 février 2013 consid. 5, RSPC 2013 p. 257). Exceptionnellement, il doit être entré en matière sur des conclusions formellement déficientes lorsqu'on comprend à la lecture de la motivation ce que demande l'appelant, respectivement à quel montant il prétend. Les conclusions doivent en effet être interprétées à la lumière de la motivation de l'appel (ATF 137 III 617 consid. 6.2, JdT 2014 II 187 ; TF 5A_855/2012 du 13 février 2013 consid. 3.3.2 ; TF 5A_713/2012 du 15 février 2013 consid. 4.1 ; TF 4A_383/2013 du 2 décembre 2013 consid. 3.2.1, RSPC 2014 p. 221 ; TF 5A_929/2015 du 17 juin 2016 consid. 3).

En l'espèce, l'appelante a conclu dans sa conclusion 2 à l'annulation du jugement entrepris. Même s'il ne s'agit là que d'une conclusion en annulation, on comprend, à la lecture de la motivation, que l'appelante conteste devoir quoi que ce soit à l'intimée et que l'appel tend en réalité à la réforme du jugement attaqué en ce sens qu'elle soit libérée de tout paiement envers l'intimée. Cette conclusion, interprétée à la lumière de la motivation, est recevable.

3.2 Aux termes de l'art. 317 al. 2 CPC, les conclusions ne peuvent être modifiées que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies (let. a) et, cumulativement, si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux (let. b).

En l'espèce, les conclusions 3 à 5 de l'appelante reprennent les conclusions 1 à 3 prises par celle-ci en première instance, qui ont été

rejetées dans la mesure de leur recevabilité par les premiers juges. Elles ne sont pas nouvelles et sont recevables. Il n'en va pas de même de la conclusion 6, qui tend à ce que les juges indiquent dans leur décision qui sont les propriétaires de l'immeuble litigieux depuis octobre 2013. Cette conclusion n'a pas été formulée en première instance. Dès lors qu'elle ne se fonde pas sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux, mais sur des pièces déjà produites en première instance, notamment sur l'extrait du registre foncier relatif à l'immeuble litigieux et sur le document intitulé « les mentions » (cf. art. 317 al. 2 let. b CPC), elle n'est pas recevable.

3.3 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives.

En l'espèce, les pièces 3 à 10 ont déjà été produites par l'appelante en première instance ; la question de leur recevabilité est donc sans objet. Les pièces 11 (déterminations de l'ancien conseil de l'appelante du 14 décembre 2007), 12 et 12bis (courrier à un magistrat du 30 décembre 2014 et réponse de celui-ci du 5 janvier 2015) sont antérieures à l'audience de première instance du 13 juin 2016. L'appelante n'expliquant pas pourquoi elle n'a pas pu les produire en première instance déjà, ces pièces sont irrecevables. Quant aux courriers adressés à divers magistrats (pièces 13 à 16 bis), tous postérieurs à l'audience de première instance du 13 juin 2016, ils sont recevables, dans la mesure de leur pertinence.

4.

4.1 L'appelante demande la récusation de l'ensemble des juges cantonaux, au motif que « *de trop nombreux juges de plusieurs cours n'ont pas effectué leur travail de façon sérieuse dans cette affaire* », référence étant faite à un litige successoral dans la succession de feu [...],

dans lequel elle considère avoir été spoliée, les pièces nécessaires n'ayant à son sens jamais été requises.

4.2 Selon l'art. 8a al. 6 CDPJ [Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010 ; RSV 211.02], le Tribunal neutre statue sur les demandes de récusation visant l'ensemble du Tribunal cantonal ou la majorité de ses membres. Toutefois, même si cette décision incombe, selon la loi de procédure applicable, à une autre autorité, un tribunal dont la récusation est demandée peut écarter lui-même la requête lorsque celle-ci est abusive, ce qui est le cas lorsque la récusation est demandée en bloc (ATF 129 III 445 consid. 4.2.2 ; TF 2C_464/2014 du 30 mai 2014 consid. 10.1).

4.3 En l'espèce, le litige porte sur des indemnités d'occupation ensuite d'une résiliation de bail et sur des charges accessoires et n'a, quoi qu'en dise l'appelante, aucun lien avec le litige successoral. L'appelante n'expose aucun motif de prévention concret à l'égard de l'ensemble des juges cantonaux, le fait que les autorités judiciaires vaudoises aient rendu des jugements, par ailleurs confirmés par le Tribunal fédéral, qui ne sont pas allés dans le sens des conclusions de l'appelante n'étant manifestement pas susceptible de fonder une apparence de prévention à son égard. La récusation des juges cantonaux en bloc apparaît ainsi abusive, de sorte qu'elle doit être écartée, sans qu'il y ait lieu à transmission au Tribunal neutre. On relèvera enfin qu'aucun des juges nommément mentionnés dans l'écriture de l'appelante ne fait partie de la composition de la Cour de céans.

5.

5.1 L'appelante requiert la production de sept pièces datées du début des années 2000 et relatives à un litige successoral auquel elle a été partie.

5.2 Conformément à l'art. 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut administrer les preuves, notamment si elle estime opportun d'administrer

une preuve nouvelle (Jeandin, CPC annoté, 2011, n. 5 ad art. 316 CPC). La mesure requise doit toutefois apparaître propre, sous l'angle de l'appréciation anticipée des preuves, à fournir la preuve attendue. L'instance d'appel peut ainsi refuser une mesure probatoire lorsqu'elle estime que le moyen de preuve requis ne pourrait pas fournir la preuve attendue ou ne pourrait en aucun cas prévaloir sur les autres moyens de preuve déjà administrés par le tribunal de première instance, à savoir lorsqu'il ne serait pas de nature à modifier le résultat des preuves qu'elle tient pour acquis (TF 5A_906/2012 du 18 avril 2013 consid. 5.1.2 ; TF 5A_695/2012 du 20 mars 2013 consid. 4.1.1 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.2).

5.3 En l'espèce, les pièces dont l'appelante requiert la production ont trait à un litige successoral dans lequel celle-ci a été impliquée au début des années 2000. Elles ne sont pas pertinentes pour le présent litige qui a pour unique objet les indemnités pour occupation illicite dues ensuite d'une résiliation du bail et les charges accessoires. Dès lors, la requête de production de pièces doit être rejetée.

6.

6.1 L'appelante conteste la légitimation active de l'intimée pour lui réclamer les indemnités d'occupation, respectivement les charges accessoires. Selon elle, il découlerait d'un document intitulé « les mentions » que l'immeuble appartiendrait à un fonds de placement immobilier.

6.2 Le défaut de légitimation active ou passive concerne le droit matériel et non la recevabilité de la demande (ATF 139 III 504 consid. 1.2). 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 et non son irrecevabilité (ATF 107 II 82 consid. 2a ; TF 4A_357/2016 du 8 novembre 2016 consid. 3.1.4, destiné à la publication). Il doit être

examiné d'office, cependant uniquement sur la base des faits allégués et prouvés, lorsque la maxime des débats est applicable (ATF 126 III 59 consid. 1a ; ATF 130 III 550 consid. 2 ; TF 4A_1/2014 du 26 mars 2014 consid. 2.2, RSPC 2014 p. 317, note Dietschy-Martenet ; TF 5A_499/2015 du 20 janvier 2016 consid. 2.3).

6.3 Les placements collectifs sont des apports constitués par des investisseurs pour être administrés en commun pour le compte de ces derniers (art. 7 LPCC [loi fédérale du 23 juin 2006 sur les placements collectifs de capitaux ; RS 951.31]). Le fonds de placement contractuel n'ayant pas de personnalité juridique, c'est à la direction du fonds qu'il incombe, selon les art. 25 et 30 LPCC, de gérer en son nom, mais pour le compte des investisseurs, la fortune collective, ainsi que d'exercer tous les droits relevant du fonds de placement contractuel (Sierro, *Le fonds de placement contractuel*, in *Loi sur les placements collectifs, Commentaire Stämpfli*, 2012, n. 59 p. 74). La LPCC ne détermine pas de façon explicite qui est propriétaire des actifs du fonds contractuel. L'exercice en son nom de la gestion par la direction du fonds présuppose toutefois que cette dernière est propriétaire - à titre fiduciaire - des actifs du fonds contractuel. De plus, comme le précise l'art. 78 al. 1 let. a LPCC, l'investisseur n'a envers la direction du fonds qu'une créance sous la forme d'une participation à la fortune et au revenu du fonds. La direction du fonds est également propriétaire de tous les droits et créances attachées à ces actifs et c'est à elle que revient la tâche de les faire valoir (Sierro, *op. cit.*, nn. 61 ss pp. 74-75 et réf.).

Les fonds immobiliers sont des placements collectifs ouverts qui investissent leurs avoirs dans des valeurs immobilières (art. 58 LPCC). Il est possible de distinguer deux types de détention d'immeubles. En effet, le fonds immobilier a la possibilité d'investir soit de manière directe (propriété foncière directe, art. 59 al. 1 let. a LPCC), soit au travers une prise de participation dans une ou plusieurs sociétés immobilières (propriété foncière indirecte, art. 59 al. 1 let. b LPCC) (Abt, *Les fonds immobiliers*, in *Loi sur les placements collectifs, commentaire Stämpfli*, 2012, n. 118 p. 353). Dans le cas d'une détention directe, les immeubles

sont enregistrés au registre foncier au nom de la direction, avec une mention indiquant qu'ils font partie du fonds immobilier (art. 86 al. 2 bis OPCC [ordonnance du 22 novembre 2006 sur les placements collectifs de capitaux ; RS 951.311]).

6.4 En l'espèce, l'extrait du registre foncier relatif à l'immeuble abritant l'appartement loué indique comme propriétaire «O._____ SA » et contient une mention « Fonds de placement immobilier : J._____ ».

Compte tenu de ce qui précède, l'intimée, qu'il y ait en l'espèce participation du fonds immobilier à cette société immobilière (propriété foncière indirecte) ou qu'elle agisse en tant que direction du fonds de placement immobilier (propriété foncière directe) – ce qu'il n'est pas nécessaire d'éclaircir dès lors que la question est sans influence sur le sort du litige –, est propriétaire (le cas échéant fiduciaire) de l'immeuble et bénéficie de toutes les attributions du propriétaire, notamment des droits et créances attachées à ces actifs ; c'est à elle que revient la tâche de les faire valoir. Sa qualité de baillesse ne saurait être remise en cause par l'existence du fonds de placement immobilier.

On doit dès lors retenir que les baux initialement conclus entre la SI [...] SA et l'appelante ont été repris par l'intimée, en tant que baillesse, lors de l'acquisition de l'immeuble le 8 janvier 2010, en application de l'art. 261 CO, aux termes duquel si, après la conclusion du bail, le bailleur aliène la chose, le bail passe à l'acquéreur avec la propriété de la chose. La légitimation active de l'intimée doit dès lors être confirmée.

Le moyen est infondé.

7.

7.1 L'appelante revient sur un litige successoral qui l'aurait ruinée pour exposer pourquoi elle n'aurait pas été en mesure de payer son loyer.

7.2 Le locataire qui ne restitue pas la chose louée à la fin du bail viole l'obligation contractuelle résultant de l'art. 267 al. 1 CO et doit des dommages-intérêts au bailleur en application de l'art. 97 CO (TF 4A_456/2012 du 4 décembre 2012 consid. 2.1, SJ 2013 I 525). Selon la jurisprudence, l'indemnité due pour l'occupation des locaux équivaut en principe au montant du loyer convenu, ce qui dispense le bailleur de rapporter la preuve qu'il aurait pu relouer les locaux pour un loyer identique (ATF 131 III 257 consid. 2 et 2.1 ; ATF 119 II 437 consid. 3b/bb ; TF 4A_456/2012 du 4 décembre 2012 consid. 2.1, SJ 2013 1525 ; TF 5A_208/2015 du 12 février 2016 consid. 4.2).

7.3 En l'espèce, il est constant que le bail liant les parties a pris fin le 31 janvier 2014 et que le logement et le garage loués n'ont été restitués qu'en date du 28 novembre 2014. Dès lors, en application de la jurisprudence précitée, l'appelante doit à l'intimée une indemnité d'occupation, dont la quotité n'est pas contestée.

Les motifs pour lesquels l'appelante n'a pas réglé sa dette sont sans pertinence sur le bien-fondé de la créance, car le seul fait pour le locataire de se maintenir dans les locaux après l'expiration de son bail constitue une faute contractuelle ouvrant la voie à des dommages-intérêts. C'est dès lors en vain que l'appelante revient sur le litige successoral qui l'aurait ruinée et sans lequel elle aurait, selon ses dires, pu payer son loyer.

De même, s'agissant des charges accessoires, dès lors qu'aucun autre grief que le défaut de légitimation active - déjà rejeté - n'est articulé, le jugement peut également être confirmé sur ce point.

8.

8.1 L'appelante reprend sa conclusion tendant à ce que les juges déterminent quelles sont les personnes responsables de la situation très grave qu'elle subit depuis des années, ce qui ne lui permettrait plus de payer ses factures depuis novembre 2013, contre son gré.

8.2 A cet égard, les premiers juges ont relevé que la recevabilité d'une telle conclusion en constatation de droit impliquait l'existence d'un intérêt digne de protection à la constatation immédiate qui est requise (art. 88 CPC) et que celle-ci devait porter sur une prétention qui entre dans le champ de compétence du tribunal saisi.

Ils ont considéré que le Tribunal des baux n'était compétent ni en matière successorale, ni en matière pénale, ni encore en matière d'expulsion pour non-paiement du loyer (art. 1 et 3 al. 1 LJB *a contrario* [loi du 9 novembre 2010 sur la juridiction en matière de bail ; RSV 173.655]), pas plus qu'il ne l'était pour traiter d'éventuels recours ou demandes de révision dirigées contre des décisions rendues dans ces domaines de compétence (art. 328 CPC *a contrario*), et qu'il en résultait que l'appelante ne saurait obtenir de ce tribunal la remise en cause des décisions qui avaient été rendues par les autorités pénales, de même que par les autorités judiciaires civiles compétentes en matière successorale et en matière d'expulsion pour non-paiement de loyer.

Par surabondance, ils ont considéré que l'appelante ne disposait d'aucun intérêt digne de protection au constat, par le tribunal des baux, que l'impécuniosité qui avait conduit à la résiliation du contrat de bail aurait résulté de la faute de tiers, dès lors qu'elle avait été valablement expulsée du logement et du garage objets du bail par décisions judiciaires définitives. Quant à l'examen du moyen tiré de l'absence de faute dans l'insolvabilité en relation avec les indemnités d'occupation, les premiers juges ont considéré que l'appelante n'avait pas d'intérêt à un constat indépendant et ont rejeté le moyen pour des motifs qui ont été confirmés ci-dessus. Ils ont enfin ajouté qu'on ne voyait pas en quoi l'appelante serait actuellement menacée dans ses droits par une incertitude sur les causes de son insolvabilité.

8.3 Les considérations des premiers juges, complètes et convaincantes, peuvent être confirmées par adoption de motifs. C'est dès lors à juste titre que la conclusion litigieuse a été déclarée irrecevable.

L'appelante ne saurait revenir, dans un litige concernant des indemnités d'occupation, sur des décisions définitives qui lui ont été défavorables dans d'autres procédures pénales, successorales ou civiles, sous le couvert de conclusions constatatoires.

9. S'agissant de la conclusion tendant à ce que le tribunal dénonce au Ministère public diverses infractions pénales dont elle se prétend victime, on ne peut que confirmer par adoption de motifs les considérations des premiers juges sur ce point, que l'appelante ne tente pas même de remettre en cause.

Il en va de même de la conclusion tendant à ce que le tribunal détermine à qui appartenait l'immeuble litigieux en date des 1^{er} janvier 2002 et 5 juin 2003 et s'il existe un lien entre les propriétaires actuels et [...] ou la société [...] SA.

Les premiers juges ont relevé à cet égard que l'appelante cherchait à faire établir des faits destinés à remettre en question les décisions prises par les autorités en matière pénale, successorale et d'expulsion pour non-paiement de loyer, ce qui ne peut être admis pour les motifs déjà exposés. Il n'y a aucun intérêt digne de protection à un tel constat. Pour le surplus, en tant que la conclusion tendait à appuyer le grief relatif à la légitimation active, ce dernier grief a été rejeté (cf. consid. 6.3 et 6.4 supra).

10. Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 735 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens à l'intimée, qui n'a pas été invitée à se déterminer.

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

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 735 fr. (sept cent trente-cinq francs), sont mis à la charge de l'appelante P._____.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

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

- P._____,
- Me Jean-David Pelot (pour O._____ SA),

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

- Monsieur le Président du Tribunal des baux.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est inférieure 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 :