

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 16 décembre 2024

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
Mmes Cherpillod et Gauron-Carlin, juges
Greffier : M. Clerc

* * * * *

Art. 13, 15, 95 al. 1, 95 al. 2 LPCC

Statuant sur l'appel interjeté par **K.**_____, à [...],
demanderesse, contre le jugement rendu le 5 octobre 2022 par le Tribunal
des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **Q.**_____, à [...],
défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 5 octobre 2024, le Tribunal des baux (ci-après : le tribunal ou les premiers juges) a constaté que Q._____ était valablement représentée par l'agent d'affaires breveté Christophe Savoy (I), a dit que K._____ devait immédiat paiement à Q._____ de la somme de 9'719 fr. 65, avec intérêts à 5% l'an dès le 23 avril 2019 (II), a levé définitivement l'opposition formée par K._____ au commandement de payer qui lui avait été notifié dans le cadre de la poursuite ordinaire n° [...] de l'Office des poursuites du district du Jura-Nord vaudois, à concurrence du montant mentionné sous ch. Il ci-dessus et l'a maintenue pour le surplus (III), a arrêté les frais judiciaires à 4'760 fr. et les a mis à la charge de K._____ à hauteur de 2'380 fr. et à la charge de Q._____ à hauteur de 2'380 fr., étant précisé que les frais judiciaires seraient prélevés sur l'avance fournie par K._____ (IV), a dit que Q._____ devait payer à K._____ la somme de 2'380 fr. à titre de remboursement de l'avance que celle-ci avait fournie (V), a compensé les dépens (Vbis) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VI).

En droit, le tribunal s'est notamment déterminé sur la qualité de Q._____ de succéder procéduralement à C._____ en qualité de créancière dans l'action en libération de dette. Les premiers juges ont estimé que l'agent d'affaires breveté Christophe Savoy avait démontré l'existence de ses pouvoirs de représenter Q._____ par le dépôt des procurations datées des 20 avril et 12 août 2021. Les premiers juges ont admis que le dépôt de ces procurations était intervenu trois jours après le délai imparti à cet effet, mais que faire valoir ce retard était contraire à la bonne foi (art. 52 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) et constitutif d'un abus de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210). Dans tous les cas, selon le tribunal, seules les opérations effectuées par l'agent d'affaires à l'audience d'instruction et de jugement du 24 mai 2022 pourrait cas échéant être frappées de nullité, les actes accomplis antérieurement par ce dernier l'ayant été avant la substitution de parties, alors qu'il

représentait valablement C._____. Or, l'audience du 24 mai 2022 ayant porté sur des éléments de procédure, le tribunal peinait à saisir l'intérêt digne de protection de K._____ à se prévaloir de la tardiveté de la production desdites procurations.

B. Par acte du 25 avril 2024, K._____ (ci-après : l'appelante) a interjeté appel contre le jugement précité, en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à l'annulation du jugement querellé et au renvoi de la cause au tribunal « pour correction de la désignation de la partie défenderesse et nouvelle instruction ». Elle a produit deux documents intitulés « remise de clef(s) » datés des 5 février et 29 mars 2019.

Le 25 juin 2024, Q._____ (ci-après : l'intimée) a déposé une réponse et a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

L'appelante a spontanément répliqué le 8 juillet 2024.

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

1. a) L'appelante K._____ est une société, dont le siège est à [...] et dont le but est « l'importation, l'exportation, la distribution et la vente de produits naturels, activités connexes et exploitation de droits liés à la marque [...] ». [...] et [...] en sont respectivement l'administrateur directeur et le directeur, chacun au bénéfice de la signature individuelle.

L'intimée Q._____ [ndr : société d'investissement à capital variable] est une société, dont le siège est à [...] et inscrite le 13 avril 2021 au Registre du commerce vaudois dont le but est en particulier la gestion de sa fortune ou de ses compartiments sous forme de placements collectifs de capitaux.

[...] est un fonds de placement de droit suisse soumis à la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (RS : 951.31 ; ci-après : LPCC).

C._____ était une société inscrite le 5 mai 1994 au Registre du commerce vaudois dont le but était en substance la création, la direction et l'administration de placements collectifs de capitaux. Elle a été radiée par suite de fusion le 21 juin 2021, et ses actifs et passifs ont été repris par la société préexistante [...], dont le siège est à [...] et dont le but est notamment la création, la direction et l'administration de placements collectifs de capitaux.

b) L'immeuble n° [...] est sis à la J._____. Du 28 février 2008 au 20 avril 2021, C._____ était inscrite en qualité de propriétaire, tandis que l'extrait du Registre foncier comportait la mention « Fonds de placement immobilier en faveur de [...] ».

A compter du 21 avril 2021, l'intimée a été inscrite comme propriétaire dudit immeuble. L'extrait du Registre foncier contient toujours la mention « Fonds de placement immobilier en faveur de [...]».

2. a) Le 10 avril 2017, l'appelante, en qualité de locataire, et C._____, en qualité de bailleuse, ont signé un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un dépôt au 3^e étage de l'immeuble sis J._____ (ci-après : bail n° 312). Ce bail n'est cependant jamais entré en vigueur et n'a jamais été exécuté, ses signataires y ayant renoncé.

b) Le 8 mai 2017, les sociétés précitées ont conclu un contrat de bail portant sur la location d'un dépôt d'environ 430 m² au 3^e étage de l'immeuble susmentionné (ci-après : bail n° 313), pour un loyer mensuel brut de 1'982 fr., comprenant 1'692 fr. de loyer net, un acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires de 250 fr. et un forfait d'électricité de 40 francs. Le local était destiné à l'usage de « Dépôt-exploitation, vente de produits ».

Le bail a été conclu pour une durée s'étendant du 1^{er} juin 2017 au 31 mai 2018, renouvelable aux mêmes conditions d'année en année, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance.

c) Le 28 septembre 2017, les sociétés précitées ont conclu un troisième contrat de bail portant sur la location d'un dépôt d'environ 472 m² au 3^e étage de l'immeuble en cause (ci-après : bail n° 316), dont le loyer mensuel net s'élevait à 2'753 fr., auquel s'ajoutait un acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires de 400 francs.

Ce contrat a été conclu pour une durée s'étendant du 1^{er} octobre 2017 au 30 septembre 2022, renouvelable aux mêmes conditions de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins une année à l'avance pour la prochaine échéance.

d) Les sociétés précitées ont en outre signé, le 31 août 2017, deux contrats de bail portant chacun sur la location d'une place de parc sur la [...] pour un loyer mensuel s'élevant à 20 fr. (ci-après : bail n° 021 et bail n° 022).

e) Chacun de ces contrats comportait, sous le libellé « bailleur », la mention suivante, sur la même ligne : « C. _____/H. _____ ».

3. L'appelante a versé à C. _____ un montant total de 84'472 fr. en lien avec les baux susmentionnés pour la période du 1^{er} juin 2017 au 27 décembre 2018.

4. Le 28 mai 2018, l'appelante et [...], représentante de la propriétaire pour la gestion des locaux objet de la présente procédure, agissant pour le compte de celle-ci, sont convenus de résilier le contrat de bail n° 313 pour le 31 mai 2018.

Par courrier du 29 mai 2018, [...], pour le compte de la propriétaire, a confirmé à l'appelante la résiliation et l'a invitée à libérer les locaux occupés dans un délai fixé au 12 juin 2018.

5. a) Le 31 octobre 2018, sur requête de C._____, l'Office des poursuites du district du Jura - Nord vaudois a notifié à l'appelante, dans la poursuite n° [...], un commandement de payer portant sur les sommes et les titres de créance ou causes de l'obligation suivantes :

- 568 fr., plus intérêts au taux de 7% l'an dès le 1^{er} décembre 2017, à titre de « solde loyer de décembre 2017 pour un box au 3^e étage, bail [n° 312] » ;

- 28'384 fr., plus intérêts au taux de 7% l'an dès le 1^{er} mai 2018, à titre de « loyers arriérés du 01.01 au 31.08.2018 pour un bail [n° 312] » ;

- 416 fr., plus intérêts au taux de 7% l'an dès le 1^{er} mai 2018, à titre de « solde loyer de 05/18 pour un box 3^e étage, bail [n° 313] » ;

- 5'946 fr., plus intérêts au taux de 7% l'an dès le 15 juillet 2018, à titre de « loyers arriérés 01.06 au 31.08.2018 pour un bail [n° 313] » ;

- 6'306 fr. plus intérêts à 7% l'an dès le 1^{er} août 2018, à titre de « loyers arriérés 1.7-31.8.18 pour box 3^e étage, bail [n° 316] » ;

- 10'962 fr., plus intérêts au taux de 7% l'an dès le 1^{er} août 2018, à titre de « refacturations locataire » ;

- 2'800 fr. sans intérêt, à titre « [d']indemnité 103 CO [Code des obligations, RS 220] ».

b) Le 31 octobre 2018, l'appelante a formé opposition totale.

C._____ a requis la mainlevée provisoire de cette opposition, sauf sur les montants de 10'962 fr. et 2'800 francs.

Par décision du 25 mars 2019, dont les considérants ont été notifiés le 14 mai 2019, le Juge de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud (ci-après : le juge de paix) a prononcé la mainlevée de l'opposition dans la mesure requise. Par arrêt du 4 septembre 2019 (n°

222), la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal a rejeté le recours formé contre cette décision par l'appelante.

6. Par ordonnance du 22 mars 2019, sur requête de C._____, le juge de paix a notamment ordonné à l'appelante de libérer pour le mardi 23 avril 2019 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis J._____, et a dit qu'à défaut pour l'appelante de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution forcée de la décision, sur requête de la bailleresse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux. Le juge de paix a retenu en substance que les baux avaient été valablement résiliés par C._____ pour non-paiement du loyer avec effet au 30 septembre 2018. L'expulsion a été confirmée par arrêt de la Cour de céans du 5 septembre 2019 (n° 499).

Un état des lieux de sortie de l'appartement objet du bail n° 316 s'est tenu le 23 avril 2019, la date de sortie étant fixée au 30 septembre 2022. Ce document fait état de plusieurs travaux de réfection supposément à la charge de l'appelante.

7. a) Le 3 juin 2019, l'appelante a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district du Jura-Nord vaudois d'une action en libération de dette et d'une demande en paiement, dirigée contre C._____, au motif qu'elle aurait versé à celle-ci des montants excédant les loyers dus.

Une audience s'est déroulée devant cette autorité le 20 août 2019. La tentative de conciliation ayant échoué, une autorisation de procéder a été délivrée le 21 août 2019. A cette occasion, l'appelante était représentée par [...] et [...], tandis que C._____ était représentée par l'agent d'affaires breveté Christophe Savoy et par [...]. L'autorisation de procéder délivrée à l'issue de cette audience se réfère, pour C._____, à une « procuration du 3 juillet 2019 » aux termes de laquelle C._____, représentée par sa directrice générale et son directeur adjoint, « agissant

pour le compte de [...] [...] déclare donner tous pouvoirs à Monsieur Christophe Savoy [et] Monsieur [...]».

b) L'appelante a saisi le tribunal par acte du 23 septembre 2019, au pied duquel elle a pris les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens :

« Préalablement

Ordonner à C. _____ de produire un relevé des montants encaissés de K. _____ pour les baux [n^{os} 312 et 316].

Principalement

- Dire que K. _____ ne doit pas les sommes de CHF 568.-, 28'384.-, 416.-, 5'946.- et 6'306.- plus intérêts à 7% mentionnées au point I du prononcé de mainlevée du 22 mars 2019, poursuite [...] ;

- Annuler la mainlevée, poursuite [...] ;

- Dire que la poursuite [...] n'ira pas sa voie ;

- Condamner C. _____ à verser à K. _____ CHF 8'574.- plus intérêts à 5% dès le 1^{er} juillet 2019 ;

- Condamner C. _____ aux dépens, lesquels comprendront une participation de CHF 3'000.- aux honoraires du Conseil soussigné.

- Débouter C. _____ de toutes autres ou contraires conclusions. ».

Dans des déterminations du 28 février 2020, signées par l'agent d'affaires breveté Christophe Savoy, C. _____ a conclu, avec suite de frais et dépens, principalement au rejet de la demande et, reconventionnellement, au paiement par l'appelante d'un montant de 144'672 fr. 35 avec intérêts à 5 % l'an dès le 23 avril 2019.

L'appelante a répliqué par écriture du 15 mai 2020 et l'intimée a dupliqué le 18 juin 2020.

8. **a)** Par signatures des 19 et 26 novembre 2020, C. _____ a conclu avec l'intimée un « contrat régissant la transformation d'un fonds contractuel en compartiment (sic) investisseurs de SICAV » (ci-après : le contrat ou l'accord de novembre 2020). Dans son préambule, ledit accord exposait que C. _____ agissait en tant que « direction pour le fonds immobilier [...] » et qu'elle cherchait à transformer ledit fonds « en compartiment investisseurs de SICAV », sous la raison sociale de l'intimée. Pour ce faire, selon l'art. 3 de ce contrat, « toute la fortune du Fonds et tous les droits et obligations du Fonds, respectivement de [C. _____] deviendr[ai]ent la fortune et les droits et obligations du compartiment

investisseurs de la SICAV », y compris les immeubles dont C._____ était propriétaire. Ce contrat prévoyait expressément la nécessité pour les parties d'obtenir l'approbation de la FINMA [ndr : l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers] relative à la transformation envisagée, en particulier à l'art. 5 dudit accord.

b) La société C._____ a été radiée par suite de fusion avec [...] le 21 juin 2021.

c) Par courrier du 10 août 2021, l'agent d'affaires Christophe Savoy, pour le compte de C._____, a informé le tribunal du fait que « l'immeuble, objet du présent litige, a été transféré de C._____ à Q._____ » et a formé une requête de substitution fondée sur l'art. 83 CPC « en vue de la poursuite du procès entre K._____ et l'intimée en remplacement de C._____ ». Il a joint à sa correspondance le contrat de novembre 2020.

Le 13 août 2021, le Président du tribunal a relevé que les créances faisant l'objet de la présente cause découlaient de baux qui avaient pris fin avant la radiation par suite de fusion de C._____ le 21 juin 2021. Il en déduisait que l'art. 261 CO ne semblait pas entrer en considération en l'espèce mais que les créances litigieuses, qui comptaient hypothétiquement parmi les actifs de C._____ avaient passé à la société [...]. C'était donc cette société - et non la nouvelle propriétaire de l'immeuble, l'intimée - qui devait être substituée à C._____ en qualité de défenderesse. Le Président du tribunal a imparti un délai aux parties pour se déterminer et à l'agent d'affaires Christophe Savoy pour produire une procuration lui permettant de représenter la société [...].

Par courrier du 17 août 2021, Christophe Savoy a soutenu que les loyers arriérés dus par K._____ faisaient partie des actifs transférés à l'intimée aux termes de l'art. 3 du contrat de novembre 2020, si bien que cette entreprise pouvait se substituer à C._____ en qualité de partie défenderesse.

d) Par courrier du 20 août 2021, l'appelante a relevé que Christophe Savoy n'avait pas expressément indiqué au nom de quelle société il requérait la substitution de parties et n'avait toujours pas produit de procuration. L'appelante a relevé avoir découvert qu'un appel aux créanciers ensuite de la fusion de C._____ avec [...] avait été publié dans la Feuille des Avis Officiels du 25 juin 2021 avec un délai au 24 septembre 2021 pour produire les créances et demander des sûretés, ce qu'elle entendait faire.

Le 26 août 2021, après avoir obtenu plusieurs prolongations de délai pour ce faire, Christophe Savoy a produit les deux procurations suivantes :

- une procuration établie le 20 avril 2021, par laquelle l'intimée confère des pouvoirs de représentation (pouvoir de signature collective à deux) aux dénommés [...], collaborateurs de H._____ (société en charge de sa gestion) ; cette procuration est signée par [...], administrateur-président, et par [...], administratrice ;

- une procuration établie le 12 août 2021, par laquelle l'intimée confère des pouvoirs de représentation à l'agent d'affaires breveté Christophe Savoy ; cette procuration comporte les signatures reproduites numériquement de [...] et de [...], collaborateurs auprès de H._____.

e) Par avis du 22 septembre 2021, le Président du tribunal a relevé que « la défenderesse initiale, C._____, » avait perdu la capacité d'être partie ensuite de sa radiation du Registre du commerce le 21 juin 2021. Elle a invité [...] à se déterminer sur « l'hypothétique transfert à [...] des droits formant l'objet du procès en question et la substitution de parties que ce transfert pourrait avoir entraîné ».

Le 19 octobre 2021, [...], par son directeur général [...], a indiqué que [...] avait été transformé en « compartiment investisseurs » de l'intimée en date du 21 avril 2021 « conformément à la décision de la

FINMA du 1^{er} avril 2021 ». Selon [...], au 21 juin 2021, [...] avait fusionné avec C._____ et était devenue la nouvelle direction de l'intimée. D'après lui, les droits et obligations de C._____ revenaient à l'intimée qui devenait alors défenderesse dans la cause de première instance.

Le 26 octobre 2021, le Président du tribunal a exposé que, sauf objection motivée dans un délai au 11 novembre 2021, il entendait admettre que l'intimée s'était substituée à C._____ en qualité de défenderesse.

Par courrier du 11 novembre 2021, l'appelante a relevé que [...] refusait la substitution et qu'elle n'avait pas la capacité d'engager l'intimée, de sorte qu'il n'y avait donc pas de substitution de parties. Au demeurant, C._____ n'existant plus, la requête de substitution qu'elle avait déposée devait être « rayée du rôle ».

f) Par avis du 25 novembre 2021, le Président du tribunal a informé les parties de ce qu'il substituait l'intimée à C._____ en qualité de partie défenderesse dans la cause.

9. a) Une audience d'instruction et de jugement a été tenue le 24 mai 2022, à laquelle ont comparu, pour l'appelante, [...], administrateur, assisté de son conseil, et, pour l'intimée, l'agent d'affaires Christophe Savoy, accompagné de [...], collaborateurs auprès de [...].

D'entrée de cause, le conseil de l'appelante a notamment relevé que la procuration du 21 août 2021 produite le 26 août 2021 par Christophe Savoy ne comportait que des signatures numériques, contestant ainsi la preuve des pouvoirs de représentation de ce dernier. Un délai a été imparti à l'intimée pour déposer une nouvelle procuration munie de signatures manuscrites.

b) Le 13 juin 2022, l'agent d'affaires breveté Christophe Savoy a déposé les deux nouvelles procurations suivantes :

- une nouvelle version de la procuration établie le 12 août 2021, par laquelle Q._____ confère des pouvoirs de représentation à l'agent d'affaires breveté Christophe Savoy, comportant cette fois-ci les signatures manuscrites de [...] et [...];

- une procuration établie le 8 juin 2022 et signée par [...] et [...], par laquelle l'intimée confère des pouvoirs de représentation aux dénommés [...] (gestionnaire contentieux chez [...]) et [...] (gérant au sein de cette même gérance).

Par courrier du 25 juillet 2022, sur requête du tribunal, le conseil de l'intimée a transmis de nouveaux exemplaires des procurations établies les 20 avril 2021, 12 août 2021 et 8 juin 2022, accompagnées de copies des signatures numérisées de [...] et de [...], lesquelles correspondent aux paraphes apposés au pied des deux dernières procurations.

En droit :

1.

1.1 Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance rendues dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC).

1.2 Formé en temps utile par une partie qui dispose d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), dirigé contre une décision finale de première instance et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable. La réponse, déposée dans le délai imparti pour ce faire, et la réplique spontanée, déposée dans le délai de dix jours admis par la jurisprudence (parmi d'autres TF 5A_144/2021 du 28 mai

2021 consid. 5 ; TF 1C_270/2020 du 4 mars 2021 consid. 5.1 et réf. cit.), sont recevables.

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 (ATF 138 III 378 consid. 4.3.1 ; TF 4A_168/2022 du 10 juin 2022 consid. 5.2 et 6 ; Jeandin, *in* Bohnet et alii [éd.], Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., Bâle 2019 [ci-après : CR CPC], nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2). Le libre pouvoir d'examen ne signifie pas que le juge d'appel soit tenu, comme une autorité de première instance, d'examiner toutes les questions de fait ou de droit qui peuvent se poser, lorsque les parties ne les font plus valoir devant lui. Sous réserve de vices manifestes, il peut se limiter aux arguments développés contre le jugement de première instance dans la motivation écrite (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 ; ATF 144 III 394 consid. 4.1.4, JdT 2019 II 147 ; ATF 142 III 413 consid. 2.2.4, JdT 2017 II 153 ; TF 4A_502/2021 du 17 juin 2022 consid. 4.1).

2.2 Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (art. 317 al. 1 CPC). Ces deux conditions sont cumulatives (ATF 142 III 413 consid. 2.2.2, JdT 2017 II 153 ; TF 5A_451/2020 du 31 mars 2021 consid. 3.1.1 et réf. cit. ; TF 5A_67/2020 du 10 août 2020 consid. 3.3.1) et il appartient à l'appelant de démontrer que celles-ci sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer

spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (ATF 143 III 42 consid. 4.1, JdT 2017 II 342 avec note de Tappy ; TF 4A_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 4.1 ; TF 5A_266/2015 du 24 juin 2015 consid. 2.2.2).

2.3 A l'appui de son appel, l'appelante a produit deux documents intitulés « remise de clef(s) » datés des 5 février et 29 mars 2019. Ces pièces sont antérieures au dépôt de la demande en première instance le 23 septembre 2019 et l'appelante n'explique pas pour quels motifs elle aurait été empêchée de les produire en première instance. Faute de réaliser les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC, ces documents sont irrecevables, si bien qu'il n'en a pas été tenu compte. Dans tous les cas, leur contenu n'est pas déterminant pour la résolution de la présente cause.

3. Le litige porte préjudiciellement sur la qualité de l'intimée à succéder procéduralement à C._____.

D'emblée, il sied de relever que chacun des contrats de bail conclus en 2017 comportait, sous le libellé « bailleur », la mention suivante, sur la même ligne : « C._____/H._____ ». En outre, la procuration du 3 juillet 2019 relève que C._____ agissait pour le compte de [...]. Aussi, compte tenu de la pluralité de parties, il convient de clarifier d'abord l'identité de la partie défenderesse en première instance.

Dans l'extrait du Registre foncier relatif à l'immeuble sis à la J._____, pour la période du 28 février 2008 au 20 avril 2021, C._____ était inscrite en qualité de propriétaire et la mention suivante figurait : « Fonds de placement immobilier en faveur de [...] ».

Il peut être déduit de cet extrait d'un registre au bénéfice de la présomption d'exactitude des faits qu'il constate (art. 9 CC) qu'avant le 20 avril 2021, C._____ était la direction du fonds de placement [...] et que

l'immeuble sis à la J._____, faisait partie de ce fonds (CPF 15 novembre 2021/242 consid. IIIb ; CPF 2 juillet 2020/139 consid. II cd).

4.

4.1 Cela constaté, il convient de déterminer si Q._____ s'est substituée *ex lege* à C._____ en qualité de défenderesse, ce que le tribunal a admis mais que l'appelante conteste.

4.2

4.2.1 En vertu de l'art. 261 al. 1 CO, si, après la conclusion du contrat, le bailleur aliène la chose louée ou si elle lui est enlevée dans le cadre d'une poursuite pour dettes ou d'une faillite, le bail passe à l'acquéreur avec la propriété de la chose.

Ce n'est manifestement pas cette disposition qui est applicable en l'occurrence, dès lors que le contrat de bail avait déjà été valablement résilié lors du contrat de substitution de novembre 2020.

4.2.2 L'art. 83 al. 1 CPC prévoit que, lorsque l'objet litigieux est aliéné en cours d'instance, l'acquéreur peut reprendre le procès en lieu et place de la partie qui se retire. L'alinéa 4 de cette disposition précise « [qu'en] l'absence d'aliénation de l'objet du litige, la substitution de partie est subordonnée au consentement de la partie adverse ; les dispositions spéciales prévoyant la succession d'un tiers aux droits ou obligations des parties sont réservées ». Cette dernière hypothèse, susceptible de toucher indifféremment le demandeur ou le défendeur, recoupe tous les cas de succession à titre universel qui, par définition, ont pour conséquence un changement de légitimation survenant par le seul effet de la loi et sans que la volonté des parties ne joue de rôle (Jeandin, CR CPC, n. 28 ad art. 83 CPC et réf. cit.). La substitution de partie *ex lege* intervient lorsque le changement de légitimation survient de façon originaire, c'est-à-dire indépendamment de la volonté de celui qui perd la légitimation, laquelle volonté ne s'exprime pas ou porte sur un acte qui, en lui-même, provoque le transfert de l'objet litigieux. Ces hypothèses

recourent les cas de succession à titre universel (Jeandin, CR CPC, n. 29 ad art. 83 CPC).

4.2.3 En l'espèce, C. _____ a invoqué le contrat passé les 19 et 26 novembre 2020 avec l'intimée et a requis sur cette base la substitution de parties en faveur de cette dernière.

4.2.4 En vertu de l'art. 32 LEFin (loi fédérale sur les établissements financiers ; RS 954.1), est réputé direction de fonds quiconque, pour le compte d'investisseurs, de façon indépendante et en son propre nom, gère des fonds de placement conformément à l'art. 15 al. 1 let. a LPCC ou assume l'administration de la SICAV visée à l'art. 13 al. 2 let. b LPCC.

Il résulte de l'art. 13 LPCC (loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux ; RS 951.301) que quiconque constitue, exploite ou garde un placement collectif doit obtenir une autorisation de la FINMA. Doivent notamment demander une autorisation les SICAV (art. 13 al. 2 let. b LPCC), qui ne pourront s'inscrire au Registre du commerce qu'une fois en possession de l'autorisation de la FINMA (art. 13 al. 5 LPCC).

L'art. 95 LPCC autorise plusieurs types de restructurations. Dès lors que dans le présent cas, l'intimée prétend que le fond a été transformé en SICAV, seul l'art. 95 al. 1 let. b LPCC (« la transformation d'un placement collectif en une autre forme juridique») entre en considération.

A ce sujet, le Message du Conseil fédéral du 2 mars 2012 indique concernant l'art. 95 al. 1 LPCC que « cette disposition est adaptée à la directive OPCVM [ndr : directive européenne sur les organismes de placement collectif en valeurs mobilières] de façon à permettre désormais de manière générale les restructurations de placements collectifs ouverts. Il est possible par exemple de transformer un fonds contractuel en SICAV au sens du droit des sociétés et inversement, ou encore de regrouper un fonds contractuel et une SICAV. En revanche, les restructurations de SICAV par transfert du patrimoine sont régies par la LFus (loi fédérale sur la

fusion, la scission, la transformation et le transfert de patrimoine, RS 221.301). Les restructurations de placements collectifs fermés restent régies par la LFus et le Code des obligations. La transformation d'un placement collectif ouvert en une autre forme juridique de placement collectif ouvert (al. 1, let. b) ou le transfert du patrimoine d'une SICAV (al. 1, let. c) ne peuvent être inscrits au Registre du commerce qu'après l'approbation de la FINMA. L'approbation n'est donnée que si les nouveaux placements collectifs issus de la restructuration satisfont à toutes les conditions légales » (FF 2012 3519). On notera que l'art. 95 al. 1 let. b LPCC est nouveau par rapport au texte original.

On peut déduire du Message que la transformation visée par l'art. 95 al. 1 let. b LPCC, contrairement au transfert visé par l'art. 95 let. c LPCC (« pour les SICAV : le transfert de patrimoine au sens des art. 69 à 77 de la loi du 3 octobre 2003 sur la fusion »), n'est pas soumise à la LFus. Au demeurant, la transformation de l'art. 95 al. 1 let. b LPCC n'entre pas dans le champ d'application de la LFus (art. 1 *a contrario* LFus), contrairement à la restructuration prévue par l'art. 95 let. c LPCC.

Dans ces circonstances, la LFus et les différentes exigences qu'elle pose, ne sont pas applicables au présent cas.

4.2.5 Conformément au Message du Conseil fédéral précité, la transformation envisagée en l'espèce d'un placement collectif en une SICAV ne peut être inscrite au Registre du commerce qu'après l'approbation de la FINMA (art. 95 al. 2 LPCC).

En l'occurrence, l'intimée a été inscrite au Registre du commerce en date du 13 avril 2021. Le contrat de transformation de novembre 2020 prévoit expressément la nécessité d'obtenir l'autorisation de la FINMA. Or, dans son courrier du 10 août 2021 par lequel il a annoncé la transformation et a produit l'accord y relatif, Christophe Savoy n'a pas soutenu que l'autorisation de la FINMA aurait été obtenue, ni *a fortiori* produit celle-ci. Le 19 octobre 2021, [...] a invoqué la transformation de [...] en l'intimée et s'est référé à une « décision de la FINMA du 1^{er} avril

2021 », sans toutefois la produire. On ne trouve pas non plus trace de cette décision sur la base de données du site internet de la FINMA et on ne peut pas considérer qu'il s'agit d'un fait notoire.

En conséquence, et malgré ce que soutient [...] sans apporter de preuve à cet égard, la décision de la FINMA exigée par l'art. 95 al. 2 LPCC n'a pas été produite et aucune transformation n'a été inscrite au Registre du commerce. Dans ces conditions, on ne peut pas retenir que l'intimée aurait obtenu l'accord de la FINMA pour la transformation faisant l'objet du contrat de novembre 2020 et on ne saurait tenir ce fait pour acquis sans preuve. Dès lors, il convient de considérer que, par contrat de novembre 2020, C._____, gérant du fonds sans personnalité qu'était [...], a, en son nom mais pour le compte du fonds, transféré la propriété de plusieurs biens à l'intimée, dont l'immeuble objet de la présente cause. Un tel transfert ne constitue toutefois pas à lui seul un cas de substitution *ex lege* qui permettrait au nouveau propriétaire de prendre la place du précédent quant à des créances ou des dettes contre un ancien locataire. En effet, si deux personnes peuvent se céder par écrit une créance, ils ne peuvent pas, outre les cas de substitution légale, décider de se substituer en tant que débiteur.

Au demeurant, on ne peut pas considérer qu'une substitution a eu lieu avec le consentement de l'appelante au sens de l'art. 83 al. 4 CPC dans la mesure où un tel accord exprès ne figure aucunement au dossier. Au contraire, dans son courrier du 11 novembre 2021, l'appelante a contesté l'existence d'une substitution, son opposition étant dès lors clairement documentée.

En définitive, on ne peut pas admettre une substitution de parties entre C._____ et l'intimée. C._____ restait dès lors partie défenderesse, malgré la constitution de l'intimée et le transfert prévu par contrat de novembre 2020 entre elle et C._____.

En revanche, il est établi - en particulier par les extraits du Registre du commerce - que C._____ a fusionné avec [...] en juin 2021,

ce qui constitue un cas de succession universelle au sens de l'art. 83 CPC (art. 22 al. 1 LFus ; TF 2C_356/2023 du 28 mars 2024 consid. 3.3 et réf. cit.). C'est donc cette société qui doit être substituée de plein droit à C._____ en sa qualité de partie défenderesse et ce sans besoin de l'accord de l'appelante (TF 4A_205/2021 du 20 décembre 2021 consid. 1.1 et réf. cit.).

5.

5.1 En définitive, l'appel doit être admis, le jugement entrepris annulé et, afin de garantir le respect de la double instance, la cause doit être renvoyée au tribunal pour qu'il rende une nouvelle décision en indiquant [...] comme partie défenderesse et en l'impliquant dans la procédure.

Ce qui précède rend prématuré, dans le cadre du présent appel, l'examen des griefs développés par l'appelante sur le fond de la cause (paiements de loyer incomplets, défauts entachant la chose louée, remise des clés et décomptes d'électricité et de chauffage).

5.2 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]), doivent être mis à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC), ces frais étant compensés avec l'avance de frais effectuée par l'appelante (art. 111 al. 1 CPC).

Vu l'issue du litige, l'appelante a également droit à de pleins dépens de deuxième instance pour l'intervention de son conseil qui seront arrêtés, compte tenu du mémoire d'appel, des griefs traités et de la valeur litigieuse, à 700 fr. (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

Par conséquent, l'intimée versera à l'appelante la somme de 1'400 fr. à titre de restitution de l'avance de frais et de dépens de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC).

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

- I. L'appel est admis.
- II. Le jugement est annulé et la cause est renvoyée au Tribunal des baux pour nouvelle décision dans le sens des considérants.
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 700 fr. (sept cents francs), sont mis à la charge de l'intimée Q._____.
- IV. L'intimée Q._____ versera à l'appelante K._____ la somme de 1'400 fr. (mille quatre cents francs) 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 Michel Bosshard (pour K._____),
- M. Christophe Savoy, aab (pour Q._____),

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).

Le greffier :