

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 1^{er} février 2024

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
Mme Courbat et M. Segura, juges
Greffière : Mme Bannenberg

Art. 29 al. 2 Cst. ; 59 al. 2 let. b CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **N.**_____, à [...],
demanderesse, contre la décision rendue le 9 février 2023 par le Tribunal
des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **J.**_____, à [...],
défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par décision du 9 février 2023, le Tribunal des baux (ci-après : le tribunal ou l'autorité précédente) a dit que les conclusions IV, X, XIV et XVII de la demande déposée le 5 (*recte* : 2) décembre 2022 par N. _____ contre J. _____ étaient irrecevables (I) et a dit que la décision était rendue sans frais (II).

En droit, le tribunal a considéré que les conclusions susmentionnées, tendant au constat de la nullité, respectivement à l'annulation de la résiliation fondée sur l'art. 257d CO du contrat de bail conclu par les parties, relevaient de la compétence du juge de paix. Partant, dites conclusions devaient être déclarées irrecevables.

B. Par acte du 9 mars 2023, N. _____ (ci-après : l'appelante) a interjeté appel de la décision précitée en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à son annulation et au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants de l'arrêt à intervenir. Subsidiairement, elle a conclu à la réforme de la décision, en ce sens que les conclusions IV, X, XIV et XVII de la demande du 2 décembre 2022 soient déclarées recevables.

Au pied de sa réponse du 21 juin 2023, J. _____ (ci-après : l'intimée) a déclaré s'en remettre à justice.

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

1. Par contrat de bail commercial des 18 et 23 avril 2019, l'intimée, en qualité de bailleuse, a remis en location à l'appelante, en qualité de locataire, pour une durée de huit ans avec possibilité de prolongation de deux ans, une surface de quelque 1'975 m² située au

rez-de-chaussée du bâtiment érigé sur la parcelle n° [...] de la commune de [...], pour un loyer mensuel de 13'166 fr. 65 les deux premières années, et de 17'281 fr. 25 dès la troisième année, acomptes de frais de chauffage et d'exploitation mensuels de 2'468 fr. 75 en sus.

Selon le contrat, lors de la signature de celui-ci, l'objet loué était en phase de développement, de sorte que sa remise à la locataire ne pouvait être fixée à une date précise, la bailleuse s'engageant à s'efforcer d'achever l'aménagement de base de la surface louée pour le mois de novembre 2019 au plus tôt. Par avenant du 28 octobre 2019, la date d'achèvement de l'aménagement de l'objet loué a été reportée à la fin du mois d'avril 2020, au plus tôt.

2. a) Par courrier recommandé du 18 novembre 2021, l'intimée a imparti à l'appelante un délai de trente jours pour s'acquitter du montant de 134'714 fr. 80 – correspondant aux loyers dus pour les mois d'avril à novembre 2021 – en indiquant qu'à défaut, le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO.

b) Par formule officielle du 25 février 2022, adressée le même jour à l'appelante, l'intimée lui a signifié la résiliation du contrat de bail avec effet au 31 mars 2023, en application de l'art. 257d CO.

3. a) Le 24 mars 2022, l'appelante a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne (ci-après : la commission de conciliation) d'une requête tendant, principalement et en substance, au constat de ce que le bail n'avait pas commencé à déployer ses effets, à la condamnation de l'intimée à remettre la chose louée à l'appelante selon les modalités contractuellement prévues, au constat du fait que le bail commencerait à courir dès la remise effective et complète de l'objet loué et au constat de la nullité, respectivement au prononcé de l'annulation de la résiliation du 25 février 2022.

b) Par requête du 13 mai 2022, l'intimée a introduit une procédure en protection du cas clair devant le Juge de paix du district de

Lausanne (ci-après : le juge de paix), tendant à l'expulsion de l'appelante des locaux loués pour défaut de paiement du loyer.

Par décision du 20 juillet 2022, le juge de paix a déclaré irrecevable la requête du 13 mai 2022 (I), a statué en matière de frais (II à IV) et a rejeté toute autre ou plus ample conclusion (V). Cette décision, dont la motivation n'a pas été requise, est définitive depuis le 3 août 2022.

c) Le 1^{er} novembre 2022, la commission de conciliation a tenu audience dans le cadre de l'action précitée (cf. *supra* let. C/3/a). La tentative de conciliation n'ayant pas abouti, une autorisation de procéder a été délivrée le 2 novembre 2022 à l'appelante. Dite autorisation indique que l'action au fond devra être portée dans les trente jours devant le tribunal.

4. a) Le 2 décembre 2022, l'appelante a saisi le tribunal d'une demande dirigée contre l'intimée en prenant, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

Principalement :

- I. Constater que le bail signé par N._____ et J._____ les 18 et 23 avril 2019, d'une durée de huit ans, avec option pour une prolongation de deux ans, a commencé à courir le 1^{er} août 2022 et qu'il prendra fin le 31 juillet 2030, voire le 31 juillet 2032 en cas d'exercice de l'option contractuellement prévue.
- II. Constater que l'obligation de payer le loyer a pris effet deux mois après la remise effective et complète de la chose (chiffre 29.4 du contrat de bail), intervenue le 1^{er} août 2022.
- III. Constater qu'aucun loyer n'est ainsi dû par N._____ avant le 1^{er} octobre 2022.
- IV. Dire qu'en conséquence la résiliation du bail liant N._____ à J._____ signifiée le 25 février 2022 est nulle et de nul effet, subsidiairement est annulée.

Subsidiairement aux conclusions I à IV ci-dessus :

- V. Constater que, jusqu'au 31 juillet 2022, les locaux qui sont l'objet du contrat de bail des 18 et 23 avril 2019 ont été entachés de défauts qui excluaient ou entravaient considérablement l'usage pour lequel elle a été louée [*sic*].

- VI. Constaté que, jusqu'au 31 juillet 2022, N._____ était dès lors fondée à en refuser la délivrance et à réclamer la correcte exécution du contrat de bail.
- VII. Constaté que le bail signé par N._____ et J._____ les 18 et 23 avril 2019, d'une durée de huit ans, avec option pour une prolongation de deux ans, a commencé à courir le 1^{er} août 2022, date de remise effective de la chose exempte de défauts majeurs, et qu'il prendra fin le 31 juillet 2030, voire le 31 juillet 2032 en cas d'exercice de l'option contractuellement prévue.
- VIII. Constaté que l'obligation de payer le loyer a pris effet deux mois après la remise effective et complète de la chose (chiffre 29.4 du contrat de bail), intervenue le 1^{er} août 2022
- IX. Constaté qu'aucun loyer n'est ainsi dû par N._____ avant le 1^{er} octobre 2022.
- X. Dire qu'en conséquence la résiliation du bail liant N._____ à J._____, signifiée le 25 février 2022 est nulle et de nul effet, subsidiairement est annulée

Subsidiairement aux conclusions I à X ci-dessus :

- XI. Constaté que le bail signé par N._____ et J._____ court du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2028, avec option pour prolongation d'une durée de deux ans, soit jusqu'au 31 décembre 2030.
- XII. Constaté que N._____ était valablement dispensée de s'acquitter du loyer jusqu'au 31 juillet 2022, conformément à l'accord passé avec J._____.
- XIII. Constaté qu'aucun loyer n'est dû par N._____ avant le 1^{er} octobre 2022.
- XIV. Dire qu'en conséquence la résiliation du bail liant N._____ et J._____ signifiée le 25 février 2022 est nulle et de nul effet, subsidiairement est annulée.

Subsidiairement aux conclusions I à XIV ci-dessus :

- XV. Constaté que le bail signé par N._____ et J._____ court du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2028, avec option pour prolongation d'une durée de deux ans, soit jusqu'au 31 décembre 2030.
- XVI. Accorder à N._____ une remise complète du loyer et des frais accessoires dès le début du bail et jusqu'au 31 juillet 2022.
- XVII. Dire qu'en conséquence la résiliation du bail liant N._____ et J._____ signifiée le 25 février 2022 est nulle et de nul effet, subsidiairement est annulée.

En tout état de cause :

- XVIII. Condamner J._____ à supprimer les défauts touchant les locaux (étanchéité, chute de matériaux, chauffage) dans un

délai de 60 jours dès l'entrée en force de la décision à intervenir.

- XIX. Dire qu'à défaut d'exécution dans le délai imparti, N. _____ est autorisée à y procéder elle-même aux frais de J. _____.
- XX. Accorder à N. _____ une réduction de loyer de 10 % au minimum jusqu'à suppression totale des défauts d'étanchéité touchant les locaux, réduction à préciser en cours d'instance (art. 85 al. 1 CPC).

b) Par avis du 14 décembre 2022, la présidente du tribunal a invité l'appelante à se déterminer sur la recevabilité de ses conclusions relatives à la nullité, respectivement l'annulation du congé, au regard de la problématique des compétences respectives du juge de paix et du tribunal en matière de résiliation extraordinaire du bail pour défaut de paiement du loyer.

Le 23 janvier 2023, l'appelante s'est déterminée en concluant à la recevabilité desdites conclusions. A l'appui de ses déterminations, elle a produit un courrier du 20 décembre 2022, par lequel le juge de paix lui a confirmé qu'il n'avait pas été saisi d'une nouvelle requête d'expulsion par l'intimée.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales (art. 236 CPC) et les décisions incidentes (art. 237 CPC) de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Il doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

Le CPC ne réglemente pas spécialement la décision partielle ; à l'instar de ce que prévoit l'art. 91 LTF (loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 - RS 173.110), il y a décision partielle lorsque le juge statue de manière définitive sur une partie des conclusions, pourvu qu'il soit possible de statuer sur les prétentions déjà tranchées indépendamment de celles qui ne le sont pas encore, mais aussi que le sort de l'objet encore en cause puisse être réglé indépendamment des conclusions déjà tranchées (ATF 146 III 254 consid. 2.1.4, *in* Revue suisse de procédure civile [RSPC] 2021 p. 142 note Droese, JdT 2022 II 227 ; TF 4A_47/2021 du 24 octobre 2022 consid. 1.2.1 ; TF 5A_804/2020 du 9 mars 2021 consid. 1.2.2.2). L'appel est recevable contre une telle décision (TF 4A_545/2014 du 10 avril 2015 consid. 2.1, *in* RSPC 2015 p. 334 ; sur l'art. 91 LTF : ATF 141 III 395 consid. 2), la décision partielle n'étant qu'une variante de la décision finale (TF 5A_804/2020 du 9 mars 2021 consid. 1.2.2.2).

1.2 En l'espèce, la décision entreprise constitue une décision partielle au sens précité. Le tribunal a en effet statué définitivement sur les conclusions de la demande tendant au constat de la nullité, respectivement à l'annulation du congé du 25 février 2022, lesquelles auraient pu faire l'objet d'un procès distinct. Pour le surplus, l'appel a été formé en temps utile par une partie disposant d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et porte sur des conclusions patrimoniales dont la valeur litigieuse est manifestement supérieure à 10'000 francs. Partant, il est recevable.

2. L'art. 310 CPC dispose que l'appel peut être formé pour violation du droit (let. a), ainsi que pour constatation inexacte des faits (let. b). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_340/2021 du 16

novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4).

Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2 ; TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2 applicable en appel).

3.

3.1 L'appelante se plaint d'une violation de son droit d'être entendue, en particulier sous l'angle du droit à une décision suffisamment motivée. Elle fait valoir que le tribunal aurait rendu la décision entreprise sans se pencher sur les arguments soulevés dans ses déterminations du 23 janvier 2023.

3.2 Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle (art. 29 al. 2 Cst.) de nature formelle dont la violation doit être examinée avant toute chose. Sa violation implique l'annulation de la décision attaquée, sans égard à la question de savoir si son respect aurait conduit à une autre décision, sauf si le vice peut être réparé lorsque l'autorité de recours dispose du même pouvoir d'examen que l'autorité de première instance ou si l'informalité n'est pas de nature à influencer sur le jugement (ATF 127 V 431 consid. 3d/aa ; Haldy, *in* Bohnet et al., Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., Bâle 2019, nn. 19 s. ad art. 53 CPC). En procédure civile, la garantie du droit d'être entendu est concrétisée à l'art. 53 CPC.

La jurisprudence déduit du droit d'être entendu l'obligation pour les autorités de motiver leurs décisions. Le droit d'être entendu, en tant que droit rattaché à la personnalité permettant de participer à la procédure, exige que l'autorité entende effectivement les arguments de la

personne touchée dans sa situation juridique par la décision, qu'elle examine ses arguments avec soin et sérieux, et qu'elle en tienne compte dans la prise de décision. Le citoyen doit savoir pourquoi l'autorité a rendu une décision à l'encontre de ses arguments. La motivation d'une décision doit dès lors se présenter de telle manière que l'intéressé puisse le cas échéant la contester de manière adéquate. Cela n'est possible que lorsque tant le citoyen que l'autorité de recours peuvent se faire une idée de la portée d'une décision. Dans ce sens, il faut que les considérations qui ont guidé l'autorité et sur lesquelles elle a fondé sa décision soient à tout le moins brièvement exposées (ATF 129 I 235 consid. 3.2, JdT 2004 I 588). Cela étant, l'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à ceux qui, sans arbitraire, lui paraissent pertinents (ATF 145 III 324 consid. 6.1 ; ATF 143 III 65 consid. 5.2 ; ATF 142 III 433 consid. 4.3.2 ; ATF 138 I 232 consid. 5.1 ; ATF 133 III 439 consid. 3.3, JdT 2008 I 4). Une motivation implicite, résultant des différents considérants de la décision, suffit à respecter le droit d'être entendu (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 ; TF 5A_69/2022 du 17 mai 2023 consid. 3.1). L'essentiel est que la décision indique clairement les faits qui sont établis et les déductions juridiques qui sont tirées de l'état de fait déterminant (ATF 142 II 154 consid. 4.2 ; TF 5A_570/2017 du 27 août 2018 consid. 4.2). Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée (ATF 145 III 324 consid. 6.1 ; ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 ; TF 5A_69/2022, *loc. cit.*).

3.3 Ce grief formel est manifestement mal fondé. En effet, le tribunal a fondé son raisonnement sur une jurisprudence cantonale à laquelle il s'est expressément référé. L'autorité précédente a ainsi indiqué que le cas d'espèce était analogue à celui traité par l'arrêt cantonal en question, tout en développant sa position. La décision entreprise est suffisamment motivée, dès lors que l'on comprend bien pourquoi et comment le tribunal est arrivé à la solution retenue. On ne discerne donc aucune violation du droit d'être entendue de l'appelante. Le fait que les moyens développés par celle-ci dans ses déterminations du 23 janvier

2023 n'ont pas été repris dans la décision attaquée n'y change rien ; le tribunal était en effet fondé à se limiter aux arguments qui lui semblaient pertinents.

S'ensuit le rejet du grief.

4.

4.1 Dans un second moyen, l'appelante se plaint d'une violation de l'art. 59 al. 2 let. b CPC par le tribunal, lequel serait bel et bien compétent, selon le droit cantonal, pour connaître des conclusions qu'il a déclarées irrecevables pour défaut de compétence. Dans une argumentation subsidiaire, l'appelante soutient qu'à supposer les conclusions litigieuses de la compétence du juge de paix, il n'en conviendrait pas moins de reconnaître à l'appelante la possibilité d'attirer la question de la contestation du congé devant le Tribunal des baux, faute pour l'art. 5 al. 1 ch. 30 CDPJ (Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010, BLV 211.02), d'être de droit impératif.

4.2

4.2.1

4.2.1.1 Le tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action, soit notamment lorsqu'il est compétent à raison de la matière et du lieu (art. 59 al. 1 et 2 let. b CPC).

4.2.1.2 Les conditions de recevabilité doivent être réunies en principe au moment du jugement et peuvent ainsi intervenir comme disparaître jusqu'à ce moment ; s'il se révèle au moment du jugement que les conditions de recevabilité n'étaient pas encore remplies au début de la litispendance, mais qu'elles se sont réalisées en cours d'instance, le juge doit entrer en matière sur l'action (ATF 140 III 159 consid. 4.2.4, JdT 2020 II 131 ; TF 4A_165/2021 du 18 janvier 2022 consid. 3.2.1, *in* RSPC 2022 p. 323). Cela vaut tant pour la compétence *ratione loci* que pour la

compétence matérielle (TF 4A_595/2019 du 18 février 2020 consid. 2.4.3 et 2.5.2).

4.2.1.3 Le principe de la *perpetuatio fori*, ancré à l'art. 64 al. 1 let. b CPC, constitue une exception à la règle selon laquelle les conditions de recevabilité doivent encore être réunies au moment où le juge rend sa décision (TF 5A_633/2015 du 18 février 2016 consid. 4.2.1). Selon ce principe, si les conditions de la compétence locale du tribunal saisi sont réunies au moment de l'introduction de l'instance, elles le demeurent en cas de modification des circonstances en cours de la procédure (TF 5A_259/2013 du 2 juillet 2013 consid. 2.2, *in* RSPC 2013 p. 457). Cette exception, instituée pour des motifs d'économie de la procédure, vise à protéger le demandeur (TF 4A_595/2019, déjà cité, consid. 2.4.4).

S'agissant de la compétence matérielle, le CPC ne contient pas de règle générale analogue à l'art. 64 al. 1 let. b CPC, seuls certains cas étant explicitement réglés (cf. art. 85 al. 2 CPC, 224 al. 2 CPC, 227 al. 2 et 3 CPC) (TF 4A_595/2019 précité, consid. 2.4.1). Le principe de *perpetuatio* ne vaut pas de manière absolue en ce qui concerne la compétence matérielle. Il n'existe pas de nécessité de conserver dans tous les cas la compétence matérielle du juge initialement saisi. Plus la procédure est avancée, plus il est conforme à l'économie de la procédure de ne pas prendre en considération la modification d'un élément fondant la compétence matérielle (CACI 24 mars 2016/186 consid. 2.2.2 et les références citées).

4.2.2

4.2.2.1 Selon l'art. 4 al. 1 CPC, le droit cantonal détermine la compétence matérielle et fonctionnelle des tribunaux, sauf disposition contraire de la loi.

L'art. 2 LJB (loi sur la juridiction en matière de bail du 9 novembre 2010 ; BLV 173.655) dispose que les contestations relatives aux baux à loyers portant sur des choses immobilières relèvent de la compétence exclusive du Tribunal des baux (al. 1), la tentative de

conciliation ayant lieu devant les commissions préfectorales de conciliation ou les commissions de conciliation et commissions paritaires instituées ou reconnues par le droit fédéral ou cantonal (al. 2). Selon l'art. 1 al. 3 LJB, cette loi ne s'applique toutefois pas aux procédures d'expulsion dans le cas où le bail est résilié en raison d'un retard dans le paiement du loyer (cf. art. 257d CO), l'art. 5 al. 1 ch. 30 CDPJ disposant que le juge de paix est compétent en la matière.

4.2.2.2 L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO est admissible même lorsque le locataire a attaqué en justice le congé donné par le bailleur et que cette procédure est pendante (cf. ATF 141 III 262 consid. 3). Une telle action présuppose toutefois que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO). Le tribunal saisi de la requête d'expulsion doit ainsi trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation du bail, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable – une prolongation du bail n'entrant pas en ligne de compte lorsque la résiliation est signifiée pour demeure conformément à l'art. 257d CO (cf. art. 272 al. 1 let. a CO).

Lorsque la requête en expulsion déposée devant le juge de paix par le bailleur est déclarée irrecevable, dite autorité n'est plus compétente pour statuer sur les conclusions en nullité, respectivement en annulation de la résiliation fondée sur l'art. 257d CO prises par le locataire, à tout le moins lorsque celui-ci a également pris des conclusions identiques devant le Tribunal des baux, également saisi d'autres conclusions, l'économie de la procédure postulant que l'entier des prétentions soit jugé par le Tribunal des baux (CACI 24 mars 2016/186 consid. 2.3).

4.3

4.3.1 Le tribunal a considéré que le dépôt par l'intimée d'une requête en expulsion devant le juge de paix, alors que la procédure de conciliation introduite par l'appelante était pendante devant la commission de conciliation, suffisait à créer la compétence dudit juge pour

connaître de la contestation du congé. Partant, le tribunal n'était pas compétent pour statuer sur les conclusions relatives à cette question.

4.3.2 Ce raisonnement ne peut être suivi. L'autorité précédente aurait en effet dû se conformer à la jurisprudence cantonale susmentionnée, selon laquelle lorsque le juge de paix déclare la requête d'expulsion irrecevable, le Tribunal des baux, parallèlement saisi de prétentions portant notamment sur la contestation du congé donné en application de l'art. 257d CO, est compétent pour statuer sur cette dernière question. L'entrée en force de la décision d'irrecevabilité du 20 juillet 2022 ayant mis fin à la litispendance (TF 4A_592/2013 du 4 mars 2014 consid. 3.2, RSPC 2014 p. 322), le juge de paix s'est trouvé dessaisi de la question de l'expulsion de la locataire, de sorte que la question d'une éventuelle *perpetuatio competentiae* ne se posait pas. Confirmer le raisonnement du tribunal reviendrait à faire dépendre le droit de l'appelante de voir la question de la validité du congé examinée en justice de la seule volonté de l'intimée d'éventuellement saisir à nouveau le juge de paix d'une requête en expulsion, ce qui n'est pas admissible. La décision d'irrecevabilité précitée étant devenue définitive le 3 août 2022 et le juge de paix ayant confirmé, par envoi du 20 décembre 2022, l'absence de dépôt d'une nouvelle requête d'expulsion par l'intimée, c'est à raison que l'appelante a procédé devant le tribunal, compétent en vertu de l'art. 1 al. 1 LJB.

Le moyen de l'appelante se révèle ainsi fondé sans besoin d'examiner l'argumentation subsidiaire développée à l'appui du grief.

5. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être admis, la décision étant réformée en ce sens que les conclusions IV, X, XIV et XVII de la demande du 2 décembre 2022 sont recevables.

La question des frais judiciaires de première instance (cf. art. 318 al. 3 CPC) ne se pose pas, la décision entreprise ayant été rendue sans frais en application de l'art. 11 TFJC (tarif des frais judiciaires en

matière civile du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5). Par ailleurs, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de première instance (cf. art. 13 LJB), faute de conclusion en ce sens au pied des déterminations du 23 janvier 2023 (cf. TF 4A_376/2020 du 28 décembre 2020 consid. 6.2.2).

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 10'000 fr. (art. 4 al. 2, 6 al. 3 et 62 al. 1 TFJC), seront mis à la charge de l'intimée J._____, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC ; cf. TF 4A_616/2013 du 16 juin 2014 consid. 4, non publié *in* ATF 140 III 227 ; CACI 1^{er} avril 2021/172 consid. 2.1 et les autres arrêts cités), ce montant étant compensé avec l'avance effectuée par l'appelante (art. 111 al. 1 CPC).

Compte tenu de la difficulté de la cause, de l'ampleur du travail et du temps consacré par l'avocat (art. 3 al. 2 TDC) de l'appelante, l'intimée lui versera de pleins dépens de deuxième instance – fixés d'office (art. 105 al. 1 CPC) conformément au tarif cantonal – arrêtés à 6'000 fr. (art. 7 TDC). L'intimée devra ainsi verser à l'appelante la somme de 16'000 fr., à titre de restitution d'avance de frais judiciaires et de dépens de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC).

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

- I. L'appel est admis.
- II. La décision est réformée en ce sens que les conclusions IV, X, XIV et XVII de la demande déposée le 2 décembre 2022 par N._____ contre J._____ sont recevables.
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 10'000 fr. (dix mille francs), sont mis à la charge de l'intimée J._____.

IV. L'intimée J._____ doit verser à l'appelante N._____ la somme de 16'000 fr. (seize mille francs), à titre de restitution d'avance de frais judiciaires et de dépens de deuxième instance.

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 Jérôme Reymond (pour N._____),
- J._____,

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

- Mme la Présidente 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, 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 :