

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 23 avril 2026

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
Mme Cherpillod et M. Maytain, juges
Greffière : Mme Lannaz

* * * * *

Art. 85 al. 1 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **B.**_____ **SA**, à R***, contre la décision rendue le 11 novembre 2025 par la Présidente du Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **D.**_____, à Q***, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par décision du 11 novembre 2025, la Présidente du Tribunal des baux (ci-après : la présidente ou la première juge) a dit que le chiffre XXb des conclusions prises par la demanderesse B. _____ SA au pied de sa réplique du 12 mars 2025 était irrecevable (I), a dit que le chiffre XXI des conclusions prises par la demanderesse B. _____ SA au pied de sa demande du 2 décembre 2022 et de sa réplique du 12 mars 2025 était irrecevable (II), a dit que les chiffres 6 et 8 des conclusions prises par la défenderesse D. _____ en tête de sa duplique du 10 juin 2025 étaient irrecevables (III) et a dit qu'il serait statué sur les frais afférents à la décision partielle dans le jugement qui mettrait définitivement fin au procès (IV).

En droit, la première juge a considéré que les conclusions XXb et XXI prises par B. _____ SA dans le cadre d'un conflit l'opposant à son bailleur D. _____ étaient irrecevables.

S'agissant de la conclusion XXb, celle-ci tendait à une réduction de loyer de 10 % au minimum entre le 1^{er} octobre 2022 et la suppression des défauts allégués, le pourcentage de la réduction demandée devant être précisé en cours d'instance. La présidente a constaté que B. _____ SA ne réclamait pas la restitution de parts de loyer payées en trop, soit le paiement d'une somme d'argent, et que son action n'était donc pas de nature condamnatoire, mais visait au constat de son droit à une réduction de loyer en raison des défauts allégués. La réglementation concernant l'action en paiement d'une somme d'argent non chiffrée n'entraîne ainsi pas en considération, de sorte que seuls les principes relatifs à l'action en constatation de droit étaient pertinents. Les conclusions de B. _____ SA devaient donc être rédigées de manière suffisamment précise pour qu'elles puissent, si elles devaient être admises et donc reprises dans le prononcé requis, lever toute incertitude concernant la prétention en réduction de loyer litigieuse. La première juge a toutefois considéré que tel n'était pas le cas, dès lors que B. _____ SA n'indiquait pas un pourcentage précis de réduction de loyer, mais se contentait de fixer le seuil minimum de celle-ci

à 10 % et de déclarer qu'elle préciserait la réduction demandée en cours d'instance. L'ampleur de la diminution de l'usage de la chose louée que le pourcentage de la réduction de loyer était censé exprimer constituait pourtant une donnée que B._____ SA ne pouvait pas ignorer. L'imprécision de la rédaction de cette conclusion la rendait ainsi irrecevable.

En ce qui concerne la conclusion XXI, la présidente a constaté que la prétention matérielle dont B._____ SA entendait obtenir la protection consistait dans la réparation, sous la forme du paiement d'une somme d'argent, du préjudice qu'elle alléguait avoir subi en raison de défauts invoqués. Au vu de la formulation de cette conclusion, B._____ SA entendait alors exercer une action en paiement d'une somme d'argent non chiffrée au sens de l'art. 85 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272). Or, contrairement aux exigences de la jurisprudence, ni la demande ni la réplique ne contenaient d'explications relatives aux raisons qui l'auraient empêchée de chiffrer précisément ses conclusions pécuniaires. La présidente a considéré que l'on ne pouvait admettre sans autre explication l'impossibilité ou l'inexigibilité du chiffrage, avant l'administration des preuves, du dommage allégué et donc du montant de l'indemnité réclamée pour le réparer. La première juge a précisé que, même si l'on devait admettre que la détermination du prétendu bénéfice manqué revêtait un caractère plus difficile à ce stade du procès que le chiffrage des dégâts matériels allégués, si bien que l'art. 85 al. 1 CPC aurait pu trouver à s'appliquer seulement pour ce poste-là du dommage, cela n'autorisait pas B._____ SA à prendre des conclusions visant à obtenir une indemnisation globale sans la chiffrer. Selon la présidente, les conclusions devaient être scindées en plusieurs postes et ceux concernant les dégâts matériels, pour lesquels, faute de démonstration du contraire, B._____ SA était censée disposer des informations nécessaires, devaient être chiffrés. En n'étant pas libellée de cette façon, la conclusion XXI de B._____ SA manquait de toute manière, même dans cette hypothèse, de la clarté et de la précision exigées par le droit de procédure et la présidente l'a dès lors déclarée irrecevable.

La première juge a également déclaré irrecevables les conclusions reconventionnelles 6 et 8 de D._____, constatant que celles-

ci avaient été prises pour la première fois dans la duplique seulement et qu'elles étaient dès lors tardives.

B. Par acte du 12 décembre 2025, B._____ SA (ci-après : l'appelante) a interjeté appel de la décision précitée en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que le chiffre XXb des conclusions de sa réplique du 12 mars 2025, ainsi que le chiffre XXI des conclusions de sa demande du 2 décembre 2022 et de sa réplique du 12 mars 2025, soient déclarés recevables. A titre subsidiaire, elle a conclu à l'annulation de la décision précitée et au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

D._____ (ci-après : l'intimée) n'a pas été invitée à se déterminer sur l'appel.

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 bailleresse, 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° aaa de la commune de S***, 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.

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 de conciliation. La tentative de conciliation ayant échoué, une autorisation de procéder lui a été délivrée le 2 novembre 2022.

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

« Principalement :

- I. Constaté que le bail signé par B. _____ SA et D. _____ 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. 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.
- III. Constaté qu'aucun loyer n'est ainsi dû par B. _____ SA avant le 1^{er} octobre 2022.
- IV. Dire qu'en conséquence la résiliation du bail liant B. _____ SA à D. _____ signifiée le 25 février 2022 est nulle et de nul effet, subsidiairement est annulée.

Subsidiairement aux conclusions I à IV ci-dessus :

- V. Constaté que, jusqu'au 31 juillet 2022, les locaux qui font 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, B. _____ SA 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 B. _____ SA et D. _____ 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 B. _____ SA avant le 1^{er} octobre 2022.
- X. Dire qu'en conséquence la résiliation du bail liant B. _____ SA à D. _____, 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 B. _____ SA et D. _____ 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 B. _____ SA était valablement dispensée de s'acquitter du loyer jusqu'au 31 juillet 2022, conformément à l'accord passé avec D. _____.
- XIII. Constaté qu'aucun loyer n'est dû par B. _____ SA avant le 1^{er} octobre 2022.
- XIV. Dire qu'en conséquence la résiliation du bail liant B. _____ SA et D. _____ 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 B. _____ SA et D. _____ 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 B. _____ SA 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 B. _____ SA et D. _____ signifiée le 25 février 2022 est nulle et de nul effet, subsidiairement est annulée.

En tout état de cause :

- XVIII. Condamner D. _____ 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, B. _____ SA est autorisée à y procéder elle-même aux frais de D. _____.
- XX. Accorder à B. _____ SA 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).

- XXI. Condamner D._____ à payer immédiatement un montant minimum de CHF 10'000.- avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} janvier 2022, échéance moyenne, montant à préciser en cours d'instance (art. 85 al. 1 CPC) »

La demande précitée a donné lieu à l'ouverture de la procédure simplifiée portant la référence XC22.050146.

c) Par décision du 13 juin 2024, la présidente a disjoint de la procédure portant la référence XC22.050146 les conclusions XVIII à XXI, qui font désormais l'objet de la présente procédure ordinaire, portant la référence XZ24.027695. La présidente a considéré qu'elles avaient une valeur litigieuse supérieure à 30'000 fr. et que, contrairement aux autres conclusions de la demande du 2 décembre 2022, elles ne relevaient pas de la procédure simplifiée par leur nature.

d) Le 31 octobre 2024, l'intimée a déposé une réponse dans la procédure XZ24.027695 en concluant, avec suite de frais et dépens, au rejet de la demande.

e) Lors de l'audience du 27 novembre 2024 tenue dans le cadre de la procédure parallèle XC22.050146, les parties ont conclu une transaction réglant définitivement le sort de la procédure simplifiée, laquelle a la teneur suivante :

- « I. Parties constatent que le bail qu'elles ont signé les 18 et 23 avril 2019 commence à courir le 1^{er} janvier 2021 et prendra fin le 31 décembre 2030 (droit d'option de prolongation de deux ans entre le 1^{er} janvier 2029 et le 31 décembre 2030 étant exercé par B._____ SA en audience ce jour).
- II. D._____ s'engagent à inclure B._____ SA si des discussions ont lieu avec les autres locataires de la halle au sujet d'une possible prolongation de l'occupation des locaux.
- III. Parties conviennent que l'obligation de s'acquitter du loyer a débuté le 1^{er} août 2021, le montant du loyer étant expressément réservé par B._____ SA selon chiffre IV.
- IV. Le principe et la quotité d'une réduction de loyer entre le 1^{er} août 2021 et le 30 septembre 2022, à propos duquel B._____ SA conclut à une réduction de loyer de 100 %, restent litigieux et seront traités dans la procédure

XZ24.027695, sous nouvelle conclusion XXa. La conclusion XX de la demande du 2 décembre 2022 devient la conclusion XXb. et concerne la période à compter du 1er octobre 2022. La présente vaut modification, avec l'accord des parties selon l'art. 227 al. 1 let. b CPC, des conclusions de la demande de B. _____ SA dans la procédure XZ24.027695.

- V. La résiliation du bail envoyée par D. _____ le 25 février 2022 à B. _____ SA est retirée.
- VI. D. _____ fera radier d'ici au 15 décembre 2024 les poursuites n. 10188342, n. 10235667 et n. 10388436 de l'Office des poursuites du district de Lausanne intentées à l'encontre de B. _____ SA.
- VII. Les frais judiciaires, fixés par le tribunal à 16 545 fr. (seize mille cinq cent quarante-cinq francs) et prélevés sur les avances fournies par la demanderesse, sont pris en charge par la demanderesse à hauteur de 8272 fr. 50 (huit mille deux cent septante-deux francs et cinquante centimes) et par la défenderesse à hauteur de 8272 fr. 50 (huit mille deux cent septante-deux francs et cinquante centimes).
En conséquence, D. _____ payera d'ici au 31 décembre 2024 à B. _____ SA la somme de 8272 fr. 50 (huit mille deux cent septante-deux francs et cinquante centimes) à titre de remboursement des avances que celle-ci a fournies.
- VIII. Chaque partie renonce à l'allocation de dépens. »

f) Le 12 mars 2025, l'appelante a déposé une réplique dans le cadre de la présente procédure en prenant, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

- « XVIII. Condamner D. _____ 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, B. _____ SA est autorisée à y procéder elle-même aux frais de D. _____.
- XXa. Constater que, jusqu'au 31 juillet 2022, les locaux qui font 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 et que par conséquent aucun loyer n'est dû par B. _____ SA avant le 1^{er} octobre 2022 (réduction de loyer de 100 %).
- XXb. Accorder à B. _____ SA une réduction de loyer, pour les loyers à compter du 1^{er} octobre 2022 (inclus), 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).
- XXI. Condamner D. _____ à payer immédiatement un montant minimum de CHF 1'200'000.-, avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er}

janvier 2022, échéance moyenne, montant à préciser en cours d'instance (art. 85 al. 1 CPC). »

g) L'intimée a déposé une duplique le 10 juin 2025 en prenant, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

« A LA FORME

Principalement

1. Déclarer recevable la présente duplique.
2. Déclarer irrecevables les conclusions XXb et XXI prises par B. _____ SA dans le cadre de sa réplique du 12 mars 2025.

Plus subsidiairement

3. Déclarer irrecevable la conclusion XXI prise par B. _____ SA dans le cadre de sa demande du 2 décembre 2022.

AU FOND

Sur demande principale

Principalement

4. Débouter B. _____ SA de toutes ses conclusions.
5. Avec suite de frais et dépens.

Subsidiairement, si le Tribunal admet la conclusion sur demande principale

6. Admettre la créance compensante de D. _____ à hauteur de CHF 312'681.95 avec intérêts à 5 % dès le 1^{er} juillet 2023 (date moyenne) à titre d'arriérés de loyers et charges.
7. Avec suite de frais et dépens.

Sur demande reconventionnelle

8. Condamner B. _____ SA au paiement, aux D. _____, du montant de CHF 312'681.95 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} juillet 2023 (date moyenne) à titre d'arriérés de loyers et charges.
9. Débouter B. _____ SA de toutes autres, plus amples ou contraires conclusions.
10. Avec suite de frais et dépens. »

h) Le 3 octobre 2025, l'appelante a déposé des déterminations sur les allégués de la duplique. Elle a maintenu les conclusions de sa demande, telles que corrigées dans sa réplique, et a conclu à

l'irrecevabilité, subsidiairement au rejet, des conclusions prises par l'intimée dans sa duplique.

i) Lors de l'audience de premières plaidoiries du 8 octobre 2025, les parties sont convenues que la présidente statuerait de manière séparée et seule sur la question de la recevabilité des conclusions XXb et XXI de l'appelante ainsi que sur la recevabilité des conclusions 6 à 8 de l'intimée. Elles ont renoncé à plaider sur l'objet de la décision à intervenir.

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 régleme 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 ; 5A_804/2020 du 9 mars 2021 consid. 1.2.2.2). La décision partielle est en réalité une décision « *partiellement finale* » (Bovey, Commentaire de la LTF, 3^e éd., 2022, n. 7 ad art. 91 LTF). La décision partielle statue ainsi définitivement sur une ou plusieurs des conclusions en cause, sans mettre totalement fin à la procédure (cas de cumul objectif et cumul subjectif d'actions). L'appel est recevable contre une telle décision (TF 4A_545/2014 précité consid. 2.1, *in* RSPC 2015 p. 334 ; sur l'art. 91 LTF : ATF 141 III 395 consid. 2).

1.2 Pour être recevable, l'appel doit toutefois être motivé et comporter des conclusions. Selon la jurisprudence, pour satisfaire à son obligation de motivation de l'appel prévue par l'art. 311 al. 1 CPC, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 ; ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_356/2020 du 9 juillet 2020 consid. 3.2 ; 5A_503/2018 du 25 septembre 2018 consid. 6.3). Il en résulte que, lorsque l'appelant retranscrit ce qu'il considère être les « faits pertinents », sans rien indiquer sur le fondement de ses éventuelles critiques, cette partie du mémoire d'appel est irrecevable. Il n'appartient en effet pas à la Cour d'appel civile de comparer l'état de fait présenté en appel avec celui du jugement pour y déceler les éventuelles modifications apportées et en déduire les critiques de l'appelant (CACI 23 août 2022/428 consid. 3 ; CACI 12 juin 2020/238 consid. 2.2 et les réf. citées). Il n'y a en outre pas lieu d'entrer en matière sur les griefs de constatation inexacte des faits, qui se réfèrent de manière toute générale aux « pièces du dossier », sans mentionner des pièces précises, ou à des allégations pour lesquelles aucune pièce n'est mentionnée (CACI 8 juin 2020/223 consid. 2.2 ; CACI 16 décembre 2019/665 consid. 4.2). Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de

démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne suffit pas que l'appelant renvoie simplement à ses arguments exposés devant le premier juge ou qu'il critique la décision attaquée de manière générale (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; 138 III 374 consid. 4.3.1) ; il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. La motivation est une condition légale de recevabilité de l'appel, qui doit être examinée d'office (TF 5A_577/2020 du 16 décembre 2020 consid. 5). Ainsi, notamment, lorsque la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (TF 4A_621/2021 du 30 août 2022 consid. 3.1 ; 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3), ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (TF 5A_577/2020 précité consid. 5 ; 4A_97/2014 précité consid. 3.3).

Le Code de procédure civile ne prévoit pas qu'en présence d'un mémoire d'appel ne satisfaisant pas aux exigences légales, notamment de motivation, un délai raisonnable doive être octroyé pour rectification. L'art. 132 al. 1 et 2 CPC ne permet pas de compléter ou d'améliorer une motivation insuffisante, ce même si le mémoire émane d'une personne sans formation juridique, et il ne saurait être appliqué afin de détourner la portée de l'art. 144 al. 1 CPC, lequel interdit la prolongation des délais fixés par la loi (TF 5A_730/2021 du 9 février 2022 consid. 3.3.2 ; 5A_23/2019 du 3 juillet 2019 consid. 3.2.2). Aussi le défaut de motivation suffisante rend-il l'appel d'emblée irrecevable, sans qu'il y ait lieu d'interpeller l'appelant (TF 5A_65/2022 du 16 janvier 2023 consid. 3.5.1 et 3.5.2 ; 5A_209/2014 du 2 septembre 2014 consid. 4.2.1 ; 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3).

1.3 En l'espèce, la décision entreprise constitue une décision partielle au sens précité. La présidente a en effet déclaré irrecevable plusieurs conclusions, qui s'avèrent indépendantes des autres à trancher et

partant qui mettent fin à une partie de la procédure. 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.

Toutefois, le renvoi de l'appelante à sa demande ou sa réplique, sans autre détail, tel qu'effectué en page 9 et 11 *in fine* de l'appel ne constitue pas une motivation recevable vu la jurisprudence rappelée ci-dessus et ne sera partant pas plus pris en compte ici.

2.

2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit et pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; 4D_7/2020 du 5 août 2020 consid. 5).

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).

2.2 Lorsque, comme en l'espèce, la cause concerne une affaire patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 fr., elle est soumise à la procédure ordinaire (art. 243 al. 1 CPC *a contrario* et 219 ss

CPC) et est régie par le principe de disposition (art. 58 al. 1 CPC) ainsi que la maxime des débats (art. 247 al. 2 lit. b ch. 1 *a contrario* et 55 al. 1 CPC).

3. L'appelante reproche à l'autorité précédente d'avoir jugé ses conclusions XXb et XXI irrecevables.

3.1 Aux termes de l'art. 85 al. 1 CPC, qui n'a pas connu de changement lors de la révision du CPC 2025, si le demandeur est dans l'impossibilité d'articuler d'entrée de cause le montant de sa prétention ou si cette indication ne peut être exigée d'emblée, il peut intenter une action non chiffrée. Il doit cependant indiquer une valeur minimale comme valeur litigieuse provisoire.

L'action tendant au paiement d'une somme d'argent doit être chiffrée (art. 84 al. 2 CPC), sous réserve de l'exception prévue par l'art. 85 al. 1 CPC (ATF 149 III 405 consid. 4.1 ; 148 III 322 consid. 3.2 et 3.3, 142 III 102 consid. 3 ; TF 5A_847/2021 du 10 janvier 2023 consid. 4.2.1 ; 4A_164/2016 du 18 octobre 2016 consid. 3.2). Le fait de chiffrer les actions tendant au paiement d'une somme d'argent (art. 84 al. 2 CPC) compte parmi les conditions de recevabilité (art. 59 CPC ; ATF 142 III 102 consid. 3), que le tribunal doit examiner d'office (art. 60 CPC ; ATF 146 III 290 consid. 4.3.3). Sur le principe, la demande non chiffrée, alors que les conditions de l'art. 85 al. 1 CPC ne sont pas réalisées, est irrecevable, sans qu'il y ait lieu à fixation d'un délai selon l'art. 132 CPC (ATF 140 III 409 consid. 4.3.2; TF 5A_847/2021 précité consid. 4.2.1 ; 4A_618/2017 du 11 janvier 2018 consid. 4.4). Le chiffrage des conclusions doit impérativement être contenu dans l'écriture introductive de la procédure, à savoir le mémoire de demande (art. 221 al. 1 let. b en relation avec l'art. 84 al. 2 CPC ; ATF 148 III 322 consid. 3.2 ; 140 III 409 consid. 4.3). Une partie qui a pris des conclusions insuffisantes en première instance ne peut corriger cette négligence procédurale en appel (TF 5A_847/2021 précité consid. 4.2.1 ; 5A_793/2014 du 18 mai 2015 consid. 3.2.6, non publié *in* ATF 141 III 302 et pour le tout : 5A_451/2024 du 18 mars 2025 consid. 4.3.1).

Si la partie demanderesse invoque une exception à l'obligation de chiffrer sa créance, elle doit démontrer dès la requête introductive d'instance, à savoir le mémoire de demande, que les conditions prévues à l'art. 85 al. 1 CPC pour une action en paiement non chiffrée sont remplies. Une simple mention du manque d'informations ne suffit pas. La partie plaignante doit au contraire exposer concrètement dans sa demande pour quels motifs il lui est impossible, pour des raisons objectives, ou du moins inexigibles, de chiffrer la créance faisant l'objet de la demande (ATF 148 III 322 consid. 3.8 ; 140 III 409 consid. 4.3.2). Faute de le faire, il convient de constater que la demanderesse n'a pas respecté son obligation de motiver l'application de l'art. 85 al. 1 CPC (ATF 148 III 322 consid. 3.8 ; TF 4A_24/2024 du 23 mai 2024 consid. 3.5).

Si la demanderesse ne remplit pas les conditions requises pour intenter une action en paiement d'une créance non chiffrée, il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur une action délibérément non chiffrée, et ce sans exercice préalable de l'obligation judiciaire de poser des questions (art. 56 CPC) et sans fixation d'un délai supplémentaire conformément à l'art. 132 CPC (ATF 148 III 322 consid. 4 ; 140 III 409 consid. 4.3.2 ; TF 4A_170/2022 du 25 juillet 2022 consid. 4.2.3 ; 5A_871/2020 du 15 février 2021 consid. 3.3.1 ; 5A_368/2018 / 5A_394/2018 du 25 avril 2019 consid. 4.3.4 ; 4A_375/2015 du 26 janvier 2016 consid. 7.2, non publié dans : ATF 142 III 102). Cela vaut en tout cas pour une partie représentée par un avocat (ATF 148 III 322 consid. 4).

Le Tribunal fédéral a encore souligné que l'obligation de formuler une conclusion juridique correcte n'est pas seulement une condition préalable à la décision au fond, mais aussi une condition préalable à la naissance et à la détermination du procès lui-même. C'est pourquoi, conformément à une disposition légale expresse, la demande doit être formulée et chiffrée dans la requête elle-même (art. 221 al. 1 let. b CPC, en relation avec l'art. 84 al. 2 CPC). Le Tribunal fédéral poursuit en indiquant qu'il est tout à fait logique et non constitutif de formalisme excessif que la partie demanderesse, qui réclame le paiement d'une somme d'argent, soit formule une demande chiffrée dans la requête, soit expose dans la requête

les raisons pour lesquelles cela lui est impossible ou ne peut être raisonnablement exigé d'elle (ATF 148 III 322 consid. 3.7).

Selon certains auteurs, il serait envisageable, en cas de justification insuffisante des conditions d'admissibilité d'une action non chiffrée, d'interpréter la valeur minimale indiquée comme la créance invoquée (dans ce sens Grobéty/Heinzmann *in* CPC, Code de procédure civile, 2021, n° 17 ad art. 85 CPC ; Oberhammer/Weber *in* ZPO Oberhammer/Domej/Haas [éd.], 3^e éd. 2021, n° 9 ad art. 85 CPC). Selon ce point de vue, aucune décision de non-entrée en matière ne devrait être rendue, mais l'action devrait être traitée comme si la demanderesse avait dès le début réclamé exactement la valeur minimale (soit exactement 100'000 fr.). Le Tribunal fédéral a toutefois implicitement rejeté cette interprétation dans l'ATF 140 III 409 (consid. 4.4). En effet, une telle « réinterprétation » de la demande semble discutable, car elle imposerait à la partie demanderesse une sorte de « demande partielle » qu'elle n'a pas formulée en tant que telle. Le Tribunal fédéral a ainsi jugé qu'il appartient à la demanderesse de formuler dans la requête une demande subsidiaire de telle sorte qu'en cas d'irrecevabilité de l'action en paiement d'une créance non chiffrée, elle « exige le paiement de (précisément) 100'000 fr. [montant demandé dans la cause examinée par le Tribunal fédéral], sous réserve d'une action complémentaire » (ATF 148 III 322 consid. 4).

Après ce considérant, le Tribunal fédéral est revenu au cas concret qui l'avait amené à ces réflexions. En l'occurrence, il s'agissait d'un cas où la partie demanderesse avait fait valoir, en référence à l'art. 85 CPC, que : « le montant du dommage - et donc *a fortiori* la demande de dommages-intérêts de la demanderesse à l'encontre de la défenderesse - ne peut être déterminé, comme exposé, qu'après la procédure probatoire, c'est-à-dire après la présentation de l'expertise (cf. par exemple Sutter-Somm, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 3^e éd., 2017, § 6 N 533). À l'heure actuelle, il n'est ni possible ni exigible pour la demanderesse de chiffrer exactement le montant de la créance (Bopp/Bessenich, *in* : Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., 3^e éd., 2016, art. 85 N 13 et 19). On peut toutefois supposer que la demande de dommages-intérêts

dépassera au total le montant de 100'000.00 CHF ». Le Tribunal fédéral a toutefois relevé qu'il était vrai que la partie demanderesse avait proposé l'expertise comme preuve sous le titre « Dommage ». Cependant, la demande ne précisait pas pourquoi l'acceptation de cette preuve serait indispensable pour étayer les allégations relatives aux dommages invoqués et pourquoi il serait impossible ou déraisonnable de chiffrer le préjudice allégué sans cette expertise. Il en allait de même pour le point 96, qui stipulait sans autre justification : « Le poste « diminution des actifs » ne peut être chiffré sans une analyse d'expert des [comptes] concernés. Il convient donc de demander une expertise judiciaire à ce sujet. ». Le Tribunal fédéral a par conséquent jugé que la partie demanderesse avait omis de chiffrer sa demande en invoquant de manière générale un prétendu manque d'informations, qui devait encore être prouvées. Selon la jurisprudence, cela ne suffisait pas (ATF 140 III 409 consid. 4.3.2 ; TF 4A_581/2021 du 3 mai 2022 consid. 5 non publié aux ATF 148 III 322 consid. 5). Le Tribunal fédéral a relevé encore que ce n'était que dans sa prise de position du 12 mars 2019, donc tardivement, que la demanderesse avait justifié pourquoi il lui était impossible de chiffrer la demande au sens de l'art. 85 al. 1 CPC. Il a par conséquent jugé qu'il n'aurait donc pas dû être donné suite à la demande non chiffrée (TF 4A_581/2021 du 3 mai 2022 consid. 5 non publié aux ATF 148 III 322 consid. 5).

3.2 En l'espèce, l'appelante reproche à l'autorité précédente d'avoir jugé ses conclusions XXb et XXI irrecevables.

3.2.1 A l'appui de son argumentation, l'appelante reprend de nombreux arrêts rendus par le Tribunal fédéral en application de l'art. 85 CPC. Elle passe toutefois totalement sous silence la jurisprudence, notamment publiée, soulignant le devoir d'allégation de la partie qui entend se prévaloir de cette disposition, devoir qu'elle doit remplir dans sa demande déjà, sous peine d'irrecevabilité.

3.2.2 S'agissant de la conclusion en paiement prévue dans la demande au chiffre XXI, puis, après disjonction, au chiffre XXI de la réplique, l'appelante expose dans son appel toute une série de motifs justifiant

qu'une conclusion chiffrée ne puisse être exigée d'elle. Certes. Reste que ces informations auraient dû être fournies, sous peine d'irrecevabilité, selon une jurisprudence publiée antérieure au dépôt de la demande, dans celle-ci, voire, au pire vu la disjonction, dans la réplique. Or, l'appelante n'indique aucunement dans son appel qu'elle aurait exposé de telles informations dans ces écritures-là, ni ne se réfère à des passages précis de celles-ci pour en attester.

Pour ce premier motif, l'appel s'avère insuffisamment motivé, au demeurant mal fondé s'agissant de l'irrecevabilité de la conclusion XXI.

Comme exposé par la jurisprudence rappelée ci-dessus, l'exigence de conclusions chiffrées, faute pour la partie demanderesse de démontrer en temps utile que l'art. 85 al. 1 CPC devrait trouver application, ne constitue pas un formalisme excessif. Le fait que la procédure probatoire n'ait pas encore commencé n'est pas non plus suffisant, pas plus que l'indication d'un chiffre minimal dans la demande.

Au demeurant, la demande et la réplique ne contiennent aucune explication s'agissant précisément de l'application de l'art. 85 al. 1 CPC concernant la conclusion XXI, les allégués ne faisant tout au plus que se référer à la preuve par expertise et par pièce, ce que le Tribunal fédéral, dans l'affaire relativement similaire exposée ci-dessus, a jugé insuffisant.

La Cour de céans relève encore que la possibilité de ne pas chiffrer une prétention constitue une exception par rapport à l'obligation générale de chiffrer les prétentions en paiement (TF 5A_108/2023 du 20 septembre 2023 consid. 5.2.1 ; Message 2006 p. 6900). Elle doit par conséquent être interprétée strictement. Elle ne saurait ainsi être invoquée par une partie qui conclut au paiement d'un montant indéterminé au seul motif que le dommage invoqué à sa base pourrait, peut-être, évoluer.

Dans le cas d'espèce, c'est particulièrement clair : à la lecture de la demande, on comprend – faute de mieux – que la conclusion XXI vise la réparation d'un « dommage matériel subi » (cf. p. 36 de la demande, let.

D.B et notamment all. 243), la réparation de la « perte d'exploitation passée et actuelle (cf. p. 36 de la demande, let D.C) notamment la « perte encourue » du 1^{er} avril 2021 au 31 juillet 2022 (all. 264), une « perte mensuelle encourue » (all. 271) et « dans l'hypothèse où ces défauts ne pourraient éliminés [sic], la défenderesse doit en [ndlr : la perte] répondre jusqu'à l'échéance du bail, prolongation comprise » (all. 273). A la lecture de ces passages, on constate que l'appelante invoque dans sa demande avoir déjà subi un dommage du fait de sa bailleresse. Elle n'explique toutefois pas pour quel motif elle ne pouvait chiffrer une conclusion en paiement en réparation de ce dommage déjà subi. Elle n'explique pas plus pour quel motif si le comportement qu'elle reproche à l'intimée devait perdurer, elle ne pourrait chiffrer son dommage futur, attendu qu'on comprend qu'il est le même que celui déjà subi. Dans ces conditions, même à tenir compte de passages de la demande, à laquelle l'appelante ne se réfère pas dans son appel, on ne comprend pas pour quel motif l'appelante ne pouvait chiffrer son dommage objet de sa conclusion en paiement XXI. En outre, il n'est pas acceptable d'invoquer un dommage futur, ne serait-il pas chiffrable, pour renoncer à chiffrer le dommage déjà subi, en prenant une conclusion globale sur le tout. Dans ce cas, il convient de déclarer totalement irrecevable la conclusion prise.

L'appréciation n'est pas différente si l'on prend en compte dans l'examen de la recevabilité de la conclusion XXI la réplique - question qui souffrira ici de rester ouverte. En effet, celle-ci a été déposée le 12 mars 2025, alors que l'appelante invoque avoir subi une perte de bénéfice et de chiffre d'affaires imputable à l'intimée depuis plus de quatre ans (all. 435 et 436). Dans ces conditions, il n'est pas compréhensible - sans explication que l'appelante ne donne pas dans cette écriture - qu'elle ne puisse prendre une conclusion chiffrée s'agissant de son dommage subi. Elle ne formule en outre aucun allégué quant à un dommage postérieur au dépôt de la réplique. Dans ces conditions également, on ne saurait considérer que les conditions posées par l'art. 85 al. 1 CPC seraient remplies dans un tel contexte, au dépôt de la réplique, de sorte que sa conclusion XXI puisse être jugée recevable.

L'appelante fait valoir « par économie de procédure » l'opportunité pour les deux parties de traiter toutes les questions relatives aux dommages dus en raison du défaut dans le cadre de la présente procédure. En effet, à défaut, l'appelante se verrait contrainte de déposer une nouvelle action pour tous les dommages futurs et la restitution de toutes les futures parts de loyer payées en trop. La question de la recevabilité d'une conclusion ne saurait être admise pour de tels motifs, ce d'autant plus que l'intimée a conclu à l'irrecevabilité des conclusions XXb et XXI dans sa duplique.

L'appelante invoque à titre subsidiaire que si la conclusion devait être considérée comme formellement viciée selon les règles relatives à l'application de l'art. 85 CPC, il ne demeurerait pas moins qu'elle doit, sauf à faire preuve d'un formalisme excessif, être recevable dès lors que le montant de 1'200'000 fr. qui doit être alloué ressort des allégués (cf. p. 18 de la réplique, all. 436 et 437). C'est ici ignorer la jurisprudence rendue sous TF 4A_581/2021 du 3 mai 2022 consid. 5 non publié aux ATF 148 III 322 consid. 5 et ci-dessus reprise. Le grief est infondé.

Pour ces motifs également, l'irrecevabilité prononcée de la conclusion XXI ne prête flanc à la critique et l'appel doit être rejeté sur ce point.

3.2.3 S'agissant de la conclusion en réduction de loyer prévue dans la demande au chiffre XX, puis après disjonction au chiffre XXb de la réplique, l'appelante invoque que la première juge aurait fait preuve d'un formalisme excessif dans son interprétation en la jugeant insuffisamment claire. Selon l'appelante, l'action s'apparenterait en réalité à une action constatatoire et condemnatoire non chiffrée dès lors qu'elle visait la réduction de loyer passés et futurs.

S'agissant des loyers déjà échus au moment du dépôt de la demande, on ne voit pas ce qui empêchait l'appelante de formuler une prétention en remboursement des loyers perçus en trop vu le défaut qu'elle invoque. Sa conclusion, si l'on devait l'interpréter pour cette période comme

une action en constatation, serait ainsi irrecevable, une action en paiement étant possible. Si l'on devait la considérer comme une action en paiement du trop perçu – ce que le texte de la conclusion ne permet déjà pas – force serait de constater qu'elle n'en remplit pas les exigences. Ainsi, l'appelante n'expose pas en appel qu'elle aurait exposé en temps utile, soit dans sa demande voire dans sa réplique, en quoi les conditions posées pour l'application de l'art. 85 al. 1 CPC, qu'elle invoque expressément dans sa conclusion, seraient réalisées. Au demeurant, et à l'instar des prétentions en paiement du fait d'un dommage subi (cf. *supra* consid. 3.2.2), la lecture de dite demande ne le permet pas. Comme exposé ci-dessous, l'indication d'un montant minimal ne guérit pas ce vice. On ne voit pas qu'il doive en aller ici autrement en présence de l'indication non pas même d'un montant minimal à rembourser, mais d'un pourcentage minimal de réduction du loyer.

S'agissant ensuite des loyers futurs, si l'on devait considérer l'action comme une action en paiement – ce que l'appelante laissait bien penser en se référant à l'art. 85 al. 1 CPC dans le texte même de sa conclusion –, ce qui a été exposé pour les prétentions en paiement du dommage allégué (cf. *supra* consid. 3.2.2) est aussi valable ici : l'appelante aurait dû exposer dans sa demande ou sa réplique en quoi les conditions d'application de l'art. 85 al. 1 CPC étaient remplies et le seul fait que les loyers litigieux soient des loyers futurs ne suffit pas à contourner cette exigence. Or, l'appelante n'invoque pas en appel avoir exposé, en temps utile, en quoi, vu les défauts déjà existants et les réductions de loyer qu'elle estimait pouvoir déduire du fait de ces défauts, elle ne pouvait faire de même si ces défauts perduraient. Dans ces conditions, l'art. 85 al. 1 CPC n'était pas applicable et l'indication d'un minimum, en l'occurrence un taux minimum de réduction, ne sauvait pas la conclusion. Si l'on devait interpréter la conclusion XXb comme une conclusion constatatoire, celle-ci ne contenant pas l'indication d'un taux précis, mais seulement d'un taux minimal, l'action en constatation n'était pas suffisamment précise. A cet égard ce qui a été exposé par le Tribunal fédéral s'agissant d'une conclusion en paiement est ici valable : on ne saurait imposer, en retenant le taux minimal comme taux fixe, une action partielle à l'appelante. Partant sa

conclusion, si elle devait être qualifiée de conclusion constatatoire, est irrecevable, faute de prévoir un taux précis et donc de clarté suffisante, ses griefs en appel sur la nature mixte de la conclusion ne faisant qu'ajouter à la confusion.

L'appelante invoque la jurisprudence rendue sous TF 5A_108/2023 et 4A_587/2021 consid. 10.1. Celle-ci fait état d'un cas où la demanderesse avait indiqué une valeur litigieuse pour l'ensemble des conclusions de 200'000 fr., mais non une valeur minimale pour l'une des conclusions qualifiées de « pas quantifiable » (nicht bezifferbare). Or, ici précisément, la question du non quantifiable aurait dû être explicitée, de manière convaincante, dans la demande, voire la réplique de l'appelante, pour que l'art. 85 al. 1 CPC puisse entrer en considération. L'appelante n'a toutefois fait ni l'un ni l'autre. Elle ne saurait partant invoquer en sa faveur l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_587/2021, qui ne conteste pas l'application de l'art. 85 al. 1 CPC, mais n'aborde que l'absence de valeur minimale exigée par cette disposition, une fois celle-ci jugée applicable. Il en va de même pour le premier arrêt cité qui n'est par conséquent d'aucun secours à l'appelante. Le principe d'opportunité invoqué par celle-ci n'a pas plus de portée ici que ce qui a été dit ci-dessus : il lui incombait de libeller correctement ses conclusions pour que justement il puisse y être donné suite le plus vite possible et dans une même procédure.

L'appelante fait enfin valoir que les premiers juges auraient dû retenir que la conclusion condamnatoire en paiement des parts de loyer payés en trop ressort de la conclusion XXI, qui n'est pas limitée aux dégâts affectant les installations de l'appelante et à une perte de bénéfice sur son activité commerciale. Comme exposé ci-dessus, dans les circonstances d'espèce, une telle conclusion, eût-elle été interprétée comme une conclusion en paiement, était irrecevable. La Cour relèvera au surplus que la partie demanderesse qui ouvre une action, qui plus est assistée d'un conseil, est censée savoir ce qu'elle demande et la nature des actions qu'elle prend et ne pas slalomer de l'une à l'autre. A tout le moins, cette inconsistance dans la préparation de sa demande, s'en remettant pour le

tout à l'expertise et à l'examen des pièces qu'elle détient pourtant, ne saurait suffire à lui permettre de bénéficier de l'art. 85 al. 1 CPC.

4. Au vu de ce qui précède, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC, et la décision attaquée confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 13'000 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.6]), sont mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC) et qui en a déjà fait l'avance.

Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à procéder.

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

- I.** L'appel est rejeté, dans la mesure de sa recevabilité.
- II.** La décision est confirmée.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 13'000 fr. (treize mille francs), sont mis à la charge de l'appelante B. _____ SA.
- IV.** 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 B. _____ SA),
- Me Delphine Zarb (pour D. _____),

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 :