

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 2 décembre 2025

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
M. Hack et Mme Giroud Walther, juges
Greffière : Mme Clerc

Art. 59 al. 2, 60, 311 al. 1 et 317 al. 1 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **B.**_____, défenderesse, à [...], contre le jugement rendu le 27 mars 2025 par la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause divisant l'appelante d'avec **A.**_____ **SA**, demanderesse, à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 27 mars 2025, dont la motivation a été adressée aux parties le 1^{er} septembre 2025, la Chambre patrimoniale cantonale (ci-après : la Chambre patrimoniale) a rejeté la conclusion prise par B._____ le 21 novembre 2024 en irrecevabilité de la demande déposée le 17 juin 2024 par A._____ SA (I), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 2'000 fr., à la charge de B._____ (II) et a dit que B._____ devait verser à A._____ SA la somme de 2'000 fr. à titre de dépens (III).

En substance, la Chambre patrimoniale a constaté que A._____ SA fondait sa demande en paiement sur un acte illicite commis par B._____, alors que celle-ci plaidait l'existence d'un contrat de bail, ce qui excluait la compétence de la Chambre patrimoniale au profit du Tribunal des baux. Elle a considéré que A._____ SA avait rendu vraisemblable l'inexistence du contrat de bail allégué par B._____, de sorte que, les prétentions qu'elle avait émises dans le cadre de la présente procédure n'étant pas manifestement mal fondées en application de la théorie des faits de double pertinence, la conclusion en irrecevabilité prise par B._____ devait être rejetée.

B. Par acte du 2 octobre 2025, B._____ (ci-après : l'appelante) a interjeté appel contre ce jugement en concluant, avec suite de frais, principalement à sa réforme en ce sens que la demande en paiement déposée le 17 juin 2024 par A._____ SA (ci-après : l'intimée) soit déclarée irrecevable et, subsidiairement, à ce que la cause soit renvoyée à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

L'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

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

1. L'intimée est une société anonyme, dont E._____ est l'administrateur unique avec signature individuelle.

2. Par acte du 10 janvier 2023, H._____ en tant que venderesse, C._____ SA en tant que cédante et acquéreuse, et l'intimée en tant que cessionnaire et acquéreuse ont requis le transfert immobilier du bien-fonds feuillet n° *** du cadastre de la Commune de [...], [...] 1.

Par acte du même jour, C._____ SA et l'intimée ont conclu une cession de vente à terme, dont il ressort ce qui suit :

« [...]

1. la société C._____ SA est au bénéfice d'un acte de vente à terme et droit d'emption sur le bien-fonds feuillet *** du cadastre de la Commune de [...], signé le 28 septembre 2022 [...].

[...]

La société C._____ SA désigne la société A._____ SA, qui accepte, pour acquérir le bien-fonds susmentionné, selon les conditions prévues dans l'acte précité, dont elle reprend l'ensemble des droits et obligations.

[...]. »

Selon l'extrait du Registre foncier, l'intimée est propriétaire de la villa sise [...] (ci-après : la villa) depuis le 11 janvier 2023.

3. Un contrat de bail liant la société C._____ SA comme bailleuse et D._____ SA comme locataire et ayant pour objet la villa est daté du 12 décembre 2022.

Un autre contrat de bail pour cette villa, liant l'intimée et D. _____ SA, est daté du 10 janvier 2023.

4. Par convention de résiliation de bail signée les 8 et 10 novembre 2023, l'intimée et C. _____ SA, toutes deux représentées par leur administrateur E. _____, d'une part, et D. _____ SA, représentée par son administrateur F. _____, d'autre part, ont convenu ce qui suit :

« [...]

1. Les parties reconnaissent que les deux baux sont nuls et nonavenus. Subsidairement, il est mis définitivement fin aux deux baux des 12.12.2022 et 10.01.2023 qui portent sur la villa sise [...] immeuble n° *** de la Commune de [...], avec effet au 1^{er} novembre 2023.
2. A. _____ et C. _____ reconnaissent que les deux baux ne liaient pas D. _____ qui, partant, n'est redevable d'aucun paiement de loyer ni de la garantie stipulée dans les deux baux. En particulier, il est reconnu que Madame B. _____ n'avait aucun pouvoir de représentation de la part de D. _____
3. Nonobstant la présente Convention de résiliation de bail, A. _____ procédera en outre, par prudence imposée par le comportement de Madame B. _____, à la résiliation des deux baux conformément à l'art. 257d al. 2 CO.

[...]. »

5. Par acte du 15 janvier 2024 adressé à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de [...], l'appelante, agissant au nom et pour le compte de K. _____, elle-même agissant pour la défense des intérêts de l'entreprise D. _____ SA, s'est opposée à la résiliation du bail formulée le 29 novembre 2023 par l'intimée et a conclu à son annulation ainsi que, subsidiairement, à une prolongation du bail.

6. a) Par requête du 21 mars 2024, l'intimée a ouvert action à l'encontre de l'appelante. A l'issue de l'audience de conciliation qui s'est tenue le 24 avril 2024, une autorisation de procéder a été délivrée à l'intimée. Les frais de la procédure ont été arrêtés à 1'200 fr. et mis à la charge de l'intimée.

b) Par demande du 17 juin 2024, l'intimée a formulé les conclusions suivantes, avec suite de frais, à l'encontre de l'appelante :

« **A LA FORME**

Déclarer la présente demande recevable.

AU FOND

Principalement

1. Madame B. _____ est débitrice de A. _____ d'une somme de CHF 147'743.00, plus intérêts de retard à 5% l'an dès le 1^{er} juin 2023, et lui doit prompt paiement de cette somme qu'elle est condamnée à verser à A. _____
2. Madame B. _____ est déboutée de toute autre ou contraire conclusion.
3. Avec suite de frais judiciaires et dépens.

Subsidiairement

4. Acheminer A. _____ à prouver, par toutes voies de droit utiles, la réalité des faits allégués dans la présente écriture. »

Dans le cadre de sa demande, l'intimée allègue que le contrat de bail du 10 janvier 2023 aurait été signé par l'appelante agissant au nom et pour le compte de D. _____ SA sans y être autorisée. Elle allègue également que l'appelante aurait loué la villa à des tiers et en aurait disposé personnellement.

c) Par réponse du 21 novembre 2024, l'appelante a pris les conclusions suivantes, avec suite de frais :

« **Principalement**

- I. **Dire et constater** que la demande en paiement d'A. _____ SA du 17 juin 2024 **irrecevable** (*sic*) ;

Subsidiairement

- II. **Rejeter** toutes les conclusions de A. _____ SA prises à l'encontre de Madame B. _____ dans le cadre de sa demande du 17 juin 2024 ».

d) Par courrier du 14 janvier 2025, l'intimée s'est déterminée comme suit sur la conclusion en irrecevabilité de la demande du 17 juin 2024 formulée par l'appelante au pied de sa réponse du 21 novembre 2024 :

- « 1. La demande en paiement déposée le 17 juin 2024 est recevable, la Chambre patrimoniale cantonale étant compétente *ratione materiae* et *ratione loci* de connaître du présent litige opposant A. _____ à Madame B. _____.
2. Dès confirmation de sa compétence, la Chambre patrimoniale cantonale fixe à A. _____ un délai de 30 jours pour se déterminer moyennant Réplique sur la Réponse de B. _____ du 21 novembre 2024. »

En droit :

1.

1.1

1.1.1 L'appel est ouvert contre les décisions finales (art. 236 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) 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 est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

1.1.2 Une décision est incidente au sens de l'art. 237 CPC si elle ne met pas fin au procès, mais tranche une question qui aurait pu entraîner cette fin si le tribunal avait décidé dans un autre sens (TF 4A_545/2014 du 10 avril 2015 consid. 2.1 ; CACI 1^{er} septembre 2025/385 consid. 1.1.2 ; Tappy, *in* Bohnet et alii [éd.], Commentaire romand, Code de procédure civile [ci-après : CR-CPC], 2^e éd., Bâle 2019, n. 3 *ad* art. 237 CPC). Une décision incidente est ainsi une décision "potentiellement finale", c'est-à-dire qui met fin au litige si la juridiction de deuxième instance accueille le recours dirigé contre elle (Tappy, CR-CPC, *op. cit.*, nn. 6 s. ; Rétornaz,

L'appel et le recours, *in* Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, 2010, p. 359).

Tel est par exemple le cas d'une décision rendue en début de procès en application de l'art. 125 CPC et rejetant une éventuelle irrecevabilité pour un motif de procédure selon l'art. 59 CPC, ou un moyen libératoire préjudiciel de fond comme la prescription, l'absence de responsabilité ou de faute dans une action en dommages-intérêts (CACI 2 juin 2023/222 consid. 1.1.2 et les références citées).

1.1.3 L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 CPC).

1.2 En l'espèce, le jugement entrepris est une décision incidente au sens de l'art. 237 CPC, dès lors qu'une décision contraire mettrait fin au litige.

Formé en temps utile, contre une décision incidente, par une partie qui dispose d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions patrimoniales qui sont supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

2.

2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 let. a et b CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., Bâle 2019 [cité ci-après : CR CPC], n. 2 *ss ad* art. 310 CPC). Elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_333/2023 du 23 février 2024 consid. 5.1).

2.2 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 ; TF 4A_589/2023 du 13 mai 2024 consid 4.2). Cette jurisprudence ne remet pas en cause la liberté conférée aux juges d'admettre (ou de rejeter) l'appel en s'appuyant sur un argument non explicitement discuté par les parties (TF 4A_313/2019 du 19 mars 2020 consid. 3).

2.3 Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais 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. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (TF 4A_621/2021 du 30 août 2022 consid. 3.1 ; TF 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3) ou si elle ne contient que des critiques toutes générales et superficielles 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 4A_318/2023 du 14 juillet 2023 consid. 2.3 ; TF 4A_274/2020 du 1^{er} septembre 2020 consid. 4).

Lorsque l'appelant retranscrit ce qu'il considère être les faits déterminants et établis, sans faire la moindre allusion à l'état de fait contenu dans le jugement attaqué et sans rien indiquer sur l'objet et le fondement de ses éventuelles critiques, cette partie du mémoire d'appel

est irrecevable. En effet, il n'appartient pas à la Cour d'appel 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 21 août 2023/336 consid. 4.1 ; CACI 4 mai 2021/212 consid. 3.2). Seuls doivent être examinés les griefs portant sur la constatation ou l'absence de constatation par le premier juge de faits précisément désignés, étayés par la référence à une pièce précisément désignée (par son numéro) – et, si celle-ci est volumineuse, à un passage précisément désigné de la pièce – et comportant une motivation si la pièce du dossier invoquée ne suffit pas d'elle-même à constater directement le fait allégué (CACI 26 juillet 2023/298 consid. 2.2.2 ; Juge unique CACI 2 mars 2023/110 consid. 2.2.2). La procédure d'appel selon le CPC n'a pas pour fonction de refaire les débats principaux, mais de contrôler le bien-fondé de la décision attaquée sur la base des griefs des parties.

2.4 L'appelante propose un état de fait de son cru, sans se donner la peine d'indiquer en quoi ou pour quelle raison il y aurait lieu de compléter ou rectifier celui ressortant de la décision attaquée.

Ne satisfaisant pas à l'obligation de motivation résultant de l'art. 311 al. 1 CPC rappelée ci-dessus (cf. consid. 2.3 *supra*), tout ce pan de l'appel est irrecevable (TF 5A_302/2024 du 29 janvier 2025 consid. 2.2.2).

3.

3.1 Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (art. 317 al. 1 let. a CPC) et ne pouvaient pas être invoqués ou produits en première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (art. 317 al. 1 let. b CPC). Ces deux conditions sont cumulatives (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1 ; TF 4A_439/2023 du 9 septembre 2024 consid. 5.1.2).

On distingue vrais et faux *nova*, les vrais *nova* étant des faits ou moyens de preuve nés après la clôture des débats principaux et les faux *nova* (ou *pseudo nova*) étant des faits ou moyens de preuve

nouveaux qui existaient déjà au moment de la clôture des débats principaux. S'agissant des vrais *nova*, la condition de nouveauté est sans autre réalisée et seule celle d'allégation immédiate doit être examinée. En ce qui concerne les *pseudo nova*, il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance (ATF 143 III 42 consid. 4.1, JdT 2017 II 342 ; TF 4A_518/2023 du 18 avril 2024 consid. 3.4.1).

3.2 En l'occurrence, l'appelante produit une pièce nouvelle n° 157, à savoir un courrier de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de [...] du 26 août 2025 adressé à D._____ SA, par le même conseil professionnel que celui de l'appelante, prenant acte du retrait de la requête du 15 janvier 2024 dans la cause divisant D._____ SA et K._____ d'avec l'intimée et rayant la cause du rôle.

Toutefois, l'appelante ne dit strictement rien des raisons pour lesquelles cette pièce, nouvelle et ne concernant pas les parties à la présente cause, serait recevable en appel sous l'angle de l'art. 317 al. 1 CPC, contrairement à son devoir de motivation à cet égard (TF 4A_502/2021 du 17 juin 2022 consid. 4.1). Partant, cette pièce est irrecevable et il n'en sera pas tenu compte, l'état de fait tel que retenu par la Chambre patrimoniale faisant foi.

4.

4.1 L'appelante soutient que l'état de fait litigieux est indissociablement lié à la question de l'existence et de la validité d'un contrat de bail. Elle considère ainsi que le litige l'opposant à l'intimée relève exclusivement de la compétence des autorités judiciaires spécialisées en matière de baux à loyer.

4.2

4.2.1 En application des art. 59 al. 2 et 60 CPC, le juge examine d'office sa compétence, tant *ratione materiae*, que *ratione loci*. Il n'est possible de déroger à la compétence matérielle que dans le cas de l'art. 8 CPC ; les cantons ne peuvent prévoir d'autres cas, quand bien même la compétence matérielle relève de l'organisation judiciaire cantonale (Message relatif au code de procédure civile suisse, FF 2006 6841, spéc. p. 6878). Dans le canton de Vaud, la Chambre patrimoniale connaît de toutes les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse est supérieure à 100'000 fr., ainsi que de toutes les causes qui lui sont attribuées par la loi (art. 96g LOJV [Loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]). Toutefois, à teneur des art. 1 al. 1 et 2 al. 1 LJB (Loi sur la juridiction en matière de bail du 9 novembre 2010 ; BLV 173.655), les contestations relatives aux baux à loyer portant sur des choses immobilières, quelle que soit leur valeur litigieuse, sont de la compétence exclusive du Tribunal des baux.

4.2.2 Lorsqu'un canton institue une juridiction spécialisée pour connaître des litiges découlant d'un contrat de travail ou de bail, ledit contrat constitue un fait doublement pertinent (ATF 137 III 32 consid. 2.3, JdT 2010 I 439, SJ 2011 I 168 ; TF 4A_336/2022 du 4 juillet 2023 consid. 2.2 et les références citées). Le cas échéant, l'existence d'un contrat de bail est un fait doublement pertinent, soit un fait déterminant à la fois pour la compétence du tribunal et pour le bien-fondé de l'action (TF 4A_266/2024 du 12 mai 2025 consid. 3.4.2 et les références citées).

Conformément à la jurisprudence, selon la théorie de la double pertinence, le juge saisi doit, en présence de faits doublement pertinents, examiner sa compétence sur la base des seuls allégués, moyens et conclusions de la demande, sans tenir compte des objections de la défenderesse. L'administration des preuves sur les faits doublements pertinents est renvoyée à la phase du procès au cours de laquelle est examiné le bien-fondé des prétentions au fond. Tel est notamment le cas lorsque la compétence dépend de la nature de la prétention alléguée, par exemple l'existence d'un contrat. Autrement dit, au stade de l'examen et de la décision sur la compétence, les faits doublement pertinents n'ont

pas à être prouvés ; ils sont censés établis sur la base des allégués, moyens et conclusions du demandeur. La compétence du juge dépend de la question qui lui est posée, non de la réponse qu'il doit y donner (ATF 141 III 294 consid. 5.2 ; TF 4A_393/2022 du 26 avril 2023 consid 2.1.1 et les références citées). Le juge peut et doit toutefois se déclarer incompétent - et déclarer la demande irrecevable - si la prétention est manifestement mal fondée, ou si, au regard des allégations, il paraît exclu de retenir une qualification du contrat telle que celle proposée par le demandeur. Le refus de la compétence suppose que la thèse soutenue dans la demande apparaisse d'emblée spécieuse ou incohérente ou se trouve réfutée immédiatement et sans équivoque par la réponse et les documents produits par la partie défenderesse (ATF 136 III 486 consid. 4 ; ATF 137 III 32 consid. 2, JdT 2010 I 439 ; TF 4A_393/2022 du 26 avril 2023 consid. 2.1 et 3.2).

La compétence du Tribunal des baux doit être admise lorsqu'est invoqué et rendu vraisemblable par l'une des parties un état de fait pouvant tomber sous le coup du droit du bail (CACI 28 mars 2024/144 consid 4.3 ; CACI 23 novembre 2023/442 consid. 3.2.3). Il en va ainsi des litiges portant sur l'existence ou la validité d'un contrat de bail ou des prétentions liées à un rapport quasi-contractuel analogue au bail, par exemple une demande d'indemnité pour occupation illicite des locaux lorsque le locataire reste dans les locaux après la fin de son bail, les demandes de dommages-intérêts (art. 97ss CO [Code des obligations suisse du 30 mars 1911 ; RS 220]) fondées sur un rapport de bail ou encore les prétentions basées simultanément sur un rapport de bail et sur les dispositions générales du CO (Jdt 1999 III 2 consid. 2 ; CACI 1^{er} mai 2018/260 consid. 3.2.2). Ne tombe pas sous le coup du droit du bail ni de la compétence du Tribunal des baux l'état de fait où le demandeur a exercé une action réelle en revendication de l'appartement ayant précédemment fait l'objet d'un contrat de bail entre les parties, faute pour le défendeur d'avoir saisi la commission de conciliation afin d'obtenir une prolongation du bail à son échéance et n'ayant pas démontré l'existence d'un droit personnel sur ledit appartement (CACI 1^{er} mai 2018/260 consid. 3.3).

4.3

4.3.1 En l'occurrence, la Chambre patrimoniale a relevé que l'intimée fondait sa demande sur un acte illicite commis par l'appelante, à savoir l'occupation illicite de la villa dont l'intimée est propriétaire. Elle a en particulier nié l'existence d'un contrat de bail entre les parties à la présente cause, dès lors qu'il ne ressortait pas des allégations de la demande qu'un contrat quelconque, *a fortiori* un contrat de bail, aurait été conclu entre l'intimée et l'appelante, laquelle ne serait intervenue qu'en qualité de représentante - non autorisée selon l'intimée - d'un tiers à la procédure, à savoir D. _____ SA, dans le cadre du contrat de bail portant sur la villa. Selon la Chambre patrimoniale, les prétentions litigieuses correspondaient à une indemnité pour occupation illicite de la villa durant dix mois, à raison de 12'800 fr. par mois et aux frais de reprise de la villa et de recouvrement du dommage subi à hauteur de 19'742 fr. 98, prétentions basées sur les art. 641 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210) et 41 al. 1 CO qui n'apparaissaient pas d'emblée mal fondées. Elle a retenu que la question de savoir si un contrat de bail avait valablement été conclu entre l'intimée et D. _____ SA faisait l'objet d'une procédure pendante devant la commission de conciliation, engagée par l'appelante ayant agi au nom de D. _____ SA par le truchement d'une autre société, K. _____, procédure qui justifierait éventuellement la suspension de la présente procédure jusqu'à droit connu sur le fond de la cause portée devant les juridictions spécialisées en matière de bail, mais ne modifiait pas pour autant le fondement de la présente procédure.

4.3.2 Il ne ressort pas de l'état de fait du jugement entrepris que l'appelante serait partie à un quelconque contrat de bail en lien avec la villa et elle-même ne le plaide pas davantage en appel, invoquant uniquement que c'est D. _____ SA qui aurait été partie à un rapport de bail avec l'intimée en lien avec ladite villa. Elle-même n'aurait agi qu'au bénéfice d'une procuration qui l'autorisait - ou non, selon la demanderesse et intimée au présent appel - à représenter la locataire D. _____ SA. L'appelante fait même expressément valoir que l'état de fait de la présente cause serait indissociablement lié à la question de l'existence et à la validité d'un bail conclu entre l'intimée et D. _____ SA

et que l'intimée réclame une indemnité pour occupation illicite qui fonderait la compétence du Tribunal des baux. Le fait que le bail lierait l'intimée et une tierce partie ne serait pas pertinent, elle-même représentant dite tierce partie. Selon l'appelante, la compétence du Tribunal des baux existerait même pour les créances résultant d'un rapport de bail lorsqu'elles ont été cédées à un tiers.

Ce faisant, l'appelante fait manifestement une lecture erronée de la jurisprudence qu'elle cite : la demande est dirigée contre l'appelante personnellement et allègue que l'intéressée aurait agi sans pouvoir de représentation de la locataire D. _____ SA avec laquelle le bail avait été conclu et aurait de surcroît remis à bail sans autorisation et pour son propre bénéfice la chose louée à diverses personnes. Il n'y a pas là de « prétentions liées à un rapport quasi-contractuel analogue au bail » au sens de la jurisprudence citée plus haut vu l'absence de tout contrat de bail liant l'appelante personnellement, laquelle est présentée comme une représentante sans pouvoir ou une usurpatrice et dont le ou les actes illicites - faute de fondement contractuel ou de ratification des actes de représentation - auraient causé un dommage sujet à indemnisation (notamment l'occupation illicite des locaux dont la jouissance aurait été usurpée par l'appelante). Une telle situation n'a rien de comparable avec la situation, admise par la jurisprudence comme fondant la compétence de la juridiction spécialisée en matière de bail, du locataire qui reste dans les locaux malgré que le bail a pris fin. Dans la présente affaire, on reproche à l'appelante d'en avoir joui sans jamais en avoir eu le droit. Cette situation s'apparente à celle ayant donné lieu à l'arrêt CACI 1^{er} mai 2018/260, dans laquelle la compétence du Tribunal des baux a été niée.

L'appelante soutient encore que le fait de déclarer la demande déposée par l'intimée recevable aurait pour conséquence de l'empêcher d'appeler en cause, en sens de l'art. 81 CPC, D. _____ SA dans la mesure où la condition de la compétence *ratione materiae* du tribunal ne serait pas remplie. Ce moyen est sans pertinence. L'appelante disposera toujours de la possibilité de requérir le témoignage de D. _____ SA et, cas échéant, d'introduire une action récursoire à l'encontre de celle-ci.

Enfin, le fait que l'intimée ait calculé ses prétentions pécuniaires en se fondant sur les montants correspondants au loyer, augmenté des frais accessoires, n'est d'aucun secours à l'appelante puisque c'est bien à titre d'indemnité pour occupation illicite, soit à défaut de contrat de bail, que l'intimée en réclame le paiement à l'appelante. Il ne s'agit ainsi pas d'un indice supplémentaire rendant vraisemblable la compétence du tribunal spécialisé.

Il s'ensuit que c'est à bon escient que la Chambre patrimoniale a nié, au stade de l'examen des faits fondant sa compétence, qu'un contrat de bail ait lié l'intimée à l'appelante en personne, ou que les mêmes parties auraient été liées par un rapport quasi-contractuel analogue à un bail. C'est donc également à bon droit qu'elle a refusé de décliner sa compétence, manifestement donnée eu égard à la valeur litigieuse, en faveur du Tribunal des baux.

5.

5.1 Compte tenu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé, en application de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC.

5.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'474 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5], seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC) et compensés avec l'avance de frais effectuée par celle-ci à la même hauteur.

5.3 Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

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

- I. L'appel est rejeté.
- II. Le jugement est confirmé.
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'474 fr. (deux mille quatre cent septante-quatre francs), sont mis à la charge de l'appelante B._____.
- 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 Flore Primault (pour B._____),
- Me Bernard Cron (pour A._____ SA),

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

- La Chambre patrimoniale cantonale.

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

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

La greffière :