

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 18 septembre 2015

Composition : M. COLOMBINI, président
M. Battistolo et Mme Crittin Dayen, juges
Greffier : Mme Logoz

Art. 90, 93 al. 1, 224 al. 1, 237 al. 1, 243 al. 1 et al. 2 let. c, 308 al. 1 let. a CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **S.**_____, à Sainte-Croix, défenderesse, et l'appel joint interjeté par **H.**_____, à Jouxpens-Mézery, demandeur, contre la décision incidente rendue le 2 février 2015 par le Tribunal des baux dans la cause les divisant, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par décision du 2 février 2015, adressée pour notification aux parties le même jour, le Tribunal des baux a déclaré recevables, sous l'angle de l'unicité de la procédure applicable, les conclusions prises par le demandeur H. _____ au pied de son acte du 2 mai 2014 et les conclusions prises par la défenderesse S. _____ au pied de son acte du 17 novembre 2014.

En droit, les premiers juges ont retenu que la procédure portait sur quatre objets, à savoir la nullité du loyer initial (ou des loyers initiaux) et ses conséquences pécuniaires, l'adaptation du loyer en raison des défauts de l'objet loué, l'obligation pour la partie locataire de supporter des frais accessoires en sus du loyer net et enfin la restitution des locaux. Ils ont considéré que le premier de ces objets était soumis à la procédure simplifiée *ratione materiae*, dans la mesure où la question de la nullité du loyer initial (art. 270 al. 2 CO [Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220]) relevait manifestement de la protection contre les loyers abusifs (art. 243 al. 2 let. c CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), et que la procédure applicable aux autres objets devait être déterminée *ratione valoris* (art. 243 al. 2 let. c CPC *a contrario*). Dès lors que la défenderesse s'était contentée de conclure au rejet des conclusions principales, sans prendre des conclusions reconventionnelles relatives à l'invalidité du congé ordinaire qui lui avait été notifié, les premiers juges ont retenu que la valeur des conclusions du demandeur concernant la fin du bail et la restitution des locaux correspondait à la valeur de l'usage des locaux pendant la durée probable de la procédure d'expulsion, estimée à 15 mois, à savoir 27'000 fr. (15 x 1'800 fr.). Les conclusions du demandeur relatives aux frais accessoires se montant à 1'650 fr., il y avait donc lieu de retenir que la valeur litigieuse de ses conclusions qui ne concernaient pas le paiement du loyer net s'élevait à 28'650 fr. (art. 93 al. 1 CPC) et qu'elles relevaient de la procédure simplifiée, celles-ci s'avérant inférieures à 30'000 fr. (art. 243 al. 1 CPC). Quant aux conclusions de la défenderesse relatives aux objets autres que la contestation du loyer

initial et la restitution des parts de celui-ci payées en trop, elles avaient également une valeur litigieuse déterminant l'application de la procédure simplifiée, dès lors que la valeur litigieuse de sa prétention concernant les défauts de la chose louée se montait à 3'300 fr. (addition des loyers des mois de janvier à avril 2010, soit 400 fr. + 600 fr. + 800 fr. + 1'500 fr.) et que celle relative aux frais accessoires tendait au paiement d'un montant de 4'800 fr., soit une valeur litigieuse totale de 8'100 francs. En définitive, l'ensemble des prétentions des parties devait être soumis à la procédure simplifiée, la demande principale s'avérant conforme à l'art. 90 let. b CPC et la demande reconventionnelle conforme à l'art. 224 al. 1 CPC.

B. Par acte du 5 mars 2015, S._____ a fait appel de ce jugement en concluant, sous suite de frais et dépens, à la réforme de la décision prise le 2 février 2015 par le Tribunal des baux en ce sens que les conclusions II et III prises par le demandeur au pied de sa demande du 2 mai 2014 sont déclarées irrecevables. A titre subsidiaire, elle a conclu à la réforme de la décision en ce sens que les conclusions I, IV, V, et VI prises au pied de cette demande ainsi que les conclusions reconventionnelles prises par la défenderesse au pied de sa réponse du 17 novembre 2014 sont déclarées irrecevables. A titre plus subsidiaire, elle a conclu à l'annulation de la décision.

Dans sa réponse du 8 juin 2015, H._____ a conclu au rejet de l'appel et a formé un appel joint concluant à la réforme de la décision du 2 février 2015 en ce sens que la procédure ordinaire est applicable, les conclusions I à VI prises par celui-ci au pied de sa demande du 2 mai 2014 étant recevables et les conclusions reconventionnelles I à VII prises par S._____ au pied de sa réponse et demande reconventionnelle du 17 novembre 2014 étant irrecevables. Subsidièrement à cette conclusion sur appel joint, il a conclu à la réforme de la décision en ce sens que les conclusions I à VI prises par H._____ au pied de sa demande du 2 mai 2014 ainsi que les conclusions reconventionnelles V et VII prises par S._____ au pied de sa réponse et demande reconventionnelle du 17

novembre 2014 sont recevables, les conclusions reconventionnelles I, II, III, IV, et VI étant irrecevables.

Le 14 septembre 2015, S. _____ a déposé une réponse sur l'appel joint interjeté le 8 juin 2015, en concluant à son rejet.

C. Les faits nécessaires à l'examen de la cause sont les suivants :

1. Le 2 mai 2014, H._____ a déposé auprès du Tribunal des baux une demande dont les conclusions sont les suivantes :

« I. Le contrat de bail à loyer conclu entre H._____ et S._____ a pris fin au plus tard le 1 octobre 2013.

II. S._____ est débitrice de M. H._____ d'un montant non inférieur à CHF 72'600 (septante-deux mille six cents francs) plus intérêt de 5% l'an à partir du 1^{er} de chaque mois de loyer en cause.

III. S._____ est débitrice de M. H._____ d'un montant non inférieur à CHF 1'650 (mille six cent cinquante francs) plus intérêt de 5% l'an à partir du 1^{er} de chaque mois de loyer en cause.

IV. Ordre est donné à S._____ et à ses représentants J._____ et Z._____, sous la menace de la peine d'amende de l'art. 292 CP, de quitter et rendre libre immédiatement les locaux qu'ils occupent dans l'immeuble de [...] à [...].

V. Ordre est donné à S._____ et à ses représentants J._____ et Z._____, sous la menace de la peine d'amende de l'art. 292 CP, de restituer immédiatement toutes les clés dont ils sont en possession et permettant l'accès à l'immeuble et aux locaux qu'ils occupent.

VI. Ordre est donné aux agents de la force publique de procéder à l'exécution de l'ordonnance s'ils en sont requis.

A l'appui de sa demande, H._____ allègue en substance qu'il est propriétaire de l'immeuble sis à [...] à [...], ce dernier étant en propriété commune du prénommé et de sa mère feu Lucie [...] jusqu'au décès de celle-ci le [...] 2012. Il soutient qu'il a conclu oralement à la fin 2009 avec S._____, par l'intermédiaire de son administrateur Z._____, un contrat de bail commercial portant sur des bureaux de cinq pièces au

2^e étage de cet immeuble. Selon H._____, les parties étaient convenues que le contrat aurait une durée déterminée de trois ans et avaient prévu un loyer mensuel de 1'500 fr. la première année, 1'800 fr. les deuxième et troisième années, charges de 150 fr. par mois non comprises et dues en sus. S._____ pouvait utiliser les locaux à partir du 1^{er} janvier 2010. H._____ prétend que le contrat a pris fin à l'échéance de la durée du bail prévue contractuellement le 31 décembre 2012.

S._____ n'a pas restitué les locaux à l'échéance du bail. H._____ lui a notifié le 19 mars 2013 la résiliation du contrat pour sa prochaine échéance légale, soit le 1^{er} octobre 2013 à midi, en utilisant la formule officielle. S._____ a contesté le congé par requête du 12 avril 2013 à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne. Elle a fait défaut à l'audience de conciliation du 5 juin 2013, de sorte que sa requête a été considérée comme retirée, la procédure devenant ainsi sans objet et la cause étant rayée du rôle.

H._____ réclame l'expulsion de S._____ ainsi que le versement des loyers impayés et d'indemnités pour occupation illicite se montant, au jour du dépôt de la demande, à 72'100 fr., après déduction des montants versés par la défenderesse à hauteur de 16'500 francs. Il réclame également les frais accessoires impayés, totalisant un montant de 1'650 fr., après déduction des versements effectués à ce titre par la défenderesse à hauteur de 350 francs.

2. Le 17 novembre 2014, S._____ a déposé une réponse concluant au rejet des conclusions prises par H._____ au pied de sa demande du 2 mai 2014. Elle a pris reconventionnellement les conclusions suivantes :

« I. Le loyer de l'appartement au 2^{ème} étage de l'immeuble sis [...], à [...], loué par la défenderesse S._____ selon le contrat de bail conclu oralement avec le demandeur H._____ et censé entré en vigueur le 1^{er} janvier 2010 est nul.

II. Le montant du loyer de l'appartement mentionné sous chiffre I ci-dessus est fixé à CHF 800.- par mois, charges comprises, ce du 1^{er} mai 2010 au 31 décembre 2012.

III. Le montant du loyer initial de l'appartement au 2^{ème} étage de l'immeuble sis [...], à [...], loué par la défenderesse S. _____ selon le contrat de bail conclu oralement avec le demandeur H. _____, pour une durée indéterminée, avec effet au 1^{er} janvier 2013 est nul.

IV. Le montant du loyer mentionné sous chiffre III est fixé à CHF 750.- par mois dès et y compris le 1^{er} janvier 2013.

V. Aucun loyer n'est dû par la défenderesse au demandeur pour les mois de janvier à avril 2010 y compris.

VI. Le demandeur H. _____ est le débiteur de la défenderesse S. _____ des parts de loyer payées en trop par cette dernière depuis le 1^{er} mai 2010, respectivement depuis le 1^{er} janvier 2013, et lui en doit immédiat paiement, plus intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} jour du mois pour lequel chaque part de loyer aura été payée en trop.

VII. Le demandeur H. _____ est le débiteur de la défenderesse S. _____ de la somme de CHF 4'800.- payée par cette dernière au titre d'acomptes « eau-chauffage » pour la période allant du 1^{er} mai 2010 au 31 décembre 2012. »

S. _____, qui admet que le contrat a été conclu pour une durée déterminée prenant fin le 31 décembre 2012, allègue que le montant du loyer a été arrêté à 1'500 fr. par mois, charges comprises, et que l'entrée en jouissance n'a pas été possible avant la fin du mois de mai 2010. Elle soutient en outre que les parties étaient convenues qu'elle pourrait exécuter des travaux pour un montant forfaitaire de 54'000 fr., montant qui pourrait être déduit des loyers dus. Elle se prévaut par ailleurs de la nullité du loyer fixé initialement, la formule officielle de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail ne lui ayant

jamais été remise. Elle estime que le montant du loyer pour ce logement ne devrait pas excéder 800 fr. par mois, charges comprises, jusqu'au 31 décembre 2012, puis 750 fr. par mois, compte tenu de la baisse du taux hypothécaire, celle-ci alléguant qu'un nouveau bail aurait été conclu tacitement à partir du 1^{er} janvier 2013. Elle prétend au remboursement par H. _____ des parts de loyer payées en trop à partir du 1^{er} mai 2010, respectivement du 1^{er} janvier 2013, du fait de la nullité du loyer initial des deux contrats et conteste pour le surplus être tenue au paiement de frais accessoires eu sus du loyer convenu. Elle réclame dès lors le remboursement des montants payés à tort au titre d'acompte de chauffage et eau chaude, à hauteur de 4'800 francs.

3. Par courrier du 3 décembre 2014, la Présidente du Tribunal des baux a indiqué aux parties que l'examen des conclusions reconventionnelles et un nouvel examen des conclusions de la demande l'amenaient à reconsidérer le type de procédure applicable à la cause, en ce sens que celle-ci devait être soumise à la procédure simplifiée et non pas à la procédure ordinaire.

4. H. _____ s'est déterminé sur ce sujet par courrier du 15 décembre 2014, faisant valoir qu'il concluait au paiement des arriérés de loyers pour plus de 30'000 fr, les autres conclusions - soit en expulsion du locataire et en constatation de la validité du congé ordinaire - ne relevant pas des cas énumérés à l'art. 243 al. 2 CPC, si bien que les conclusions prises dans sa demande du 2 mai 2014 étaient soumises à la procédure ordinaire en vertu de la valeur litigieuse qu'elles représentaient.

Dans ses déterminations du même jour, S. _____ a fait valoir que les conclusions I, IV, V et VI de la demande du 2 mai 2014 devaient être traitées en procédure simplifiée, conformément à l'art. 243 al. 2 lit. c CPC, que les conclusions II et III de cette même écriture, portant sur des arriérés de loyers, devaient faire l'objet d'une procédure ordinaire dans la mesure où la valeur litigieuse dépassait 30'000 fr. (art. 243 al. 1 CPC a contrario) et que les conclusions I à VII de la réponse du 17 novembre 2014 étaient quant à elles soumises à la procédure simplifiée (art. 243 al.

2 let. c et 243 al. 1 CPC). Elle ne s'opposait dès lors pas à ce que, hormis les conclusions II et III de la demande du 2 mai 2014, les autres conclusions de la demande et de la réponse soient déclarées irrecevables, la procédure pouvant suivre son cours concernant les conclusions II et III de la demande principale.

Les parties ont toutes deux déposé spontanément des déterminations complémentaires le 17 décembre 2014.

En droit :

1.

1.1. Aux termes de l'art. 308 al. 1 let. a CPC, l'appel est recevable contre les décisions finales, au sens de l'art. 236 CPC, et contre les décisions incidentes, au sens de l'art. 237 CPC, rendues en première instance. Par décision incidente, il faut entendre, conformément à l'art. 237 al. 1 CPC, la décision rendue à titre incident ou préjudiciel lorsque l'instance de recours pourrait prendre une décision contraire qui mettrait fin au procès et permettrait de réaliser une économie de temps ou de frais appréciable (CACI, 5 février 2013/76 c. 1.1.1).

Dans les causes patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente dépasse 10'000 francs (art. 308 al. 2 CPC). 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, la décision attaquée doit être qualifiée d'incidente, puisque l'admission de l'appel et/ou de l'appel joint aurait pour conséquence de rendre irrecevables tout ou partie des conclusions de la demande principale du 2 mai 2014 et/ou celles de la demande reconventionnelle du 2 mai 2014. La valeur litigieuse est supérieure à 10'000 francs, de sorte que la voie de l'appel est ouverte. Formé en temps

utile (art. 311 al. 1 CPC) par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable. Il en va de même de l'appel joint (art. 313 al. 1 CPC).

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 115, spéc. p. 134). Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, op. cit., p. 135).

3.

3.1 L'appelante et intimée par voie de jonction fait valoir que les conclusions I, IV, V et VI de la demande principale, tendant à ce que le Tribunal des baux constate que le contrat de bail à loyer a pris fin au plus tard le 1^{er} octobre 2013 et à ce que l'expulsion de la locataire et la restitution des locaux au bailleur soient ordonnées, sont soumises à la procédure simplifiée en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CPC, et non pas en raison d'une valeur litigieuse inférieure à 30'000 fr. comme l'ont retenu les premiers juges. Les conclusions II et III de la demande du 2 mai 2014, tendant au paiement de différents montants, à savoir 72'600 fr. à titre d'arriéré de loyer, respectivement d'indemnité pour occupation illicite (II), et 1'650 fr. à titre de paiements de frais accessoires (III), n'entrent en revanche pas dans le champ d'application de l'art. 243 al. 2 let. c CPC, dès lors qu'elles ne relèvent pas de la protection contre les congés. Il s'ensuit que, conformément à l'art. 93 al. 1 CPC, les premiers juges auraient dû, pour déterminer la valeur litigieuse, additionner aux prétentions résultant de la conclusion II, qu'ils ont omis de prendre en considération, celles résultant de la conclusion III, et retenir que la procédure ordinaire était applicable *ratione valoris* à ces conclusions, dès lors que la valeur

litigieuse s'avérait supérieure à 30'000 francs (art. 243 al. 1 CPC). Au vu de ce qui précède, les premiers juges ne pouvaient retenir que la procédure simplifiée était applicable à l'ensemble des conclusions principales et reconventionnelles prises par les parties. L'appelante et intimée par voie de jonction demande dès lors la réforme de la décision querellée en ce sens que les conclusions II et III de la demande du 2 février 2015 sont déclarées irrecevables, subsidiairement en ce sens que les conclusions I, IV, V et VI de la demande et les conclusions reconventionnelles prises au pied de la réponse du 17 novembre 2014 sont déclarées irrecevables.

Dans son appel joint, l'intimé fait valoir que les conclusions I, IV, V et VI d'une part, et les conclusions II et III d'autre part, ne relèvent pas d'une procédure spéciale au sens de l'art. 243 al. 2 let. c ou de l'art. 250 al. 1 let. b CPC. Il soutient en particulier que lorsque, comme en l'espèce, seule la question de la validité du congé ordinaire (conclusion I) se pose à titre préjudiciel dans le cadre d'une procédure d'expulsion (conclusions IV, V et VI), on ne peut admettre que le congé est contesté au sens de l'art. 243 al. 2 let. c CPC, cette situation n'étant pas assimilable au cas où le bailleur prend à titre reconventionnel des conclusions en constatation de la validité du congé et en expulsion du locataire dans le cadre d'une procédure en annulation dudit congé. Il s'ensuit que la procédure applicable aux conclusions prises au pied de la demande du 2 mai 2014 doit se déterminer en fonction de la valeur litigieuse qu'elles représentent, la procédure ordinaire s'avérant en l'occurrence applicable dès lors que les prétentions cumulées de la demande dépassent largement le seuil de 30'000 francs. En ce qui concerne la procédure applicable aux conclusions reconventionnelles, l'intimé fait valoir qu'hormis les conclusions n° V et VII, les autres conclusions prises au pied de la réponse du 17 novembre 2014 sont soumises *ratione materiae* à la procédure simplifiée en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CPC, dès lors qu'elles relèvent de la protection contre les loyers abusifs. Le cumul des conclusions reconventionnelles soumises *ratione materiae* à la procédure simplifiée avec des conclusions soumises à la procédure ordinaire étant

interdit par l'art. 90 CPC, les conclusions reconventionnelles I, II, III, IV et VI sont manifestement irrecevables

3.2

3.2.1 Aux termes de l'art. 243 al. 1 CPC, la procédure simplifiée s'applique aux affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 30'000 francs. Elle s'applique, quelle que soit la valeur litigieuse, aux litiges portant notamment sur des baux à loyer ou à ferme d'habitations et de locaux commerciaux et sur des baux à ferme agricoles en ce qui concerne la consignation du loyer ou du fermage, la protection contre les loyers ou les fermages abusifs, la protection contre les congés ou la prolongation du bail à loyer ou à ferme (art. 243 al. 2 let. c CPC).

La notion de protection en matière de congés figurant à l'art. 243 al. 2 let. c CPC doit recevoir une acception large et englober non seulement les procédures en annulation, mais également celles en constatation de l'inefficacité ou de la nullité du congé, respectivement en constatation de la validité de ce dernier et en expulsion, que cette procédure ait été entamée par le locataire ou par le bailleur. La procédure en constatation de la validité du congé et en évacuation de la bailleresse doit dès lors être soumise à la procédure simplifiée quelle que soit la valeur litigieuse (JT 2012 III 17 = CdB 2012 p. 31, note approbatrice Conod; cf. Conod, Procédure applicable en matière d'expulsion en cas de contestation de la résiliation par le locataire, Newsletter Bail.ch mai 2012).

3.2.2 Selon l'art. 90 CPC, le demandeur peut réunir dans la même action plusieurs prétentions contre le même défendeur pour autant que le même tribunal soit compétent à raison de la matière (let. a) et qu'elles soient soumises à la même procédure (let. b). L'art. 90 CPC interdit seulement de réunir des prétentions relevant de juridictions ou de procédures différentes pour d'autres raisons que la valeur litigieuse, en prohibant par exemple la réunion de conclusions relevant d'une juridiction cantonale unique selon l'art. 5 CPC avec des conclusions relevant des tribunaux inférieurs ou des conclusions relevant de la procédure ordinaire avec des conclusions soumises selon l'art. 243 CPC à la procédure

simplifiée indépendamment de ladite valeur (JT 2012 III 12; Tappy/Novier, La procédure de conciliation et la médiation dans le Code procédure civile suisse [art. 197 à 218 CPC], cours de formation Codex-OJV, p. 6 note infrapaginale 33; Bohnet, CPC commenté, Bâle 2011, n. 9 ad art. 90 CPC; Füllemann, Schweizerischen Zivilprozessordnung Kommentar, Brunner/Gasser/Schwander Hrsg, 2011, n. 6 ad art. 90 CPC). En cas de cumul de prétentions entre les mêmes parties, la valeur litigieuse correspond au total desdites prétentions, à moins qu'elles ne s'excluent (art. 93 al. 1 CPC).

L'art. 224 al. 1 CPC prévoit que la demande reconventionnelle n'est admissible que si la procédure de la demande principale lui est applicable. Ainsi, si la demande principale est soumise à la procédure simplifiée, une demande reconventionnelle soumise à la procédure ordinaire ne peut être introduite (Message relatif au Code de procédure civile suisse du 28 juin 2006, FF 2006 VII p. 6947). Cette règle est destinée à éviter des difficultés pouvant résulter de l'application simultanée de deux procédures distinctes dans un même procès, ou d'une attraction qui pourrait faire perdre à un plaideur le bénéfice d'une procédure simple ou destinée à sauvegarder les intérêts d'une partie réputée faible (JT 2013 III 73). En vertu de l'art. 219 CPC, cette disposition est également applicable à la procédure simplifiée.

3.3 En l'espèce, il convient en premier lieu de déterminer la procédure applicable aux conclusions principales, puis d'examiner si les conclusions reconventionnelles respectent les conditions de l'art. 224 CPC.

3.3.1 La question de la notion de protection en matière de congé figurant à l'art. 243 al. 2 CPC, discutée en doctrine, a été tranchée par la jurisprudence vaudoise qui a considéré qu'il n'y avait pas lieu de limiter cette notion aux procès introduits sur la base des articles du chapitre III du titre 8ème du CO et qu'elle devait recevoir une acception large et englober notamment les procédures en constatation de la validité du congé et en expulsion. La cour de céans a notamment retenu que rien ne justifiait de traiter différemment le cas où le locataire contestait la validité

du congé dans le délai de 30 jours de l'art. 273 al. 1 CO ou agissait en constatation de l'inefficacité ou de la nullité du congé et celui où le bailleur prenait l'initiative de la procédure en évacuation. S'il est vrai que le locataire, qui a contesté les conclusions en constatation de la validité du congé ordinaire et en expulsion, n'a pas pris de conclusions reconventionnelles relatives à l'invalidité du congé ordinaire, l'examen préalable de la validité du congé doit intervenir dans tous les cas, l'inefficacité ou la nullité du congé devant être relevée d'office par le juge (JT 2012 III 17, 22). Il appartiendra, cas échéant, au Tribunal fédéral de trancher définitivement cette question, laissée ouverte jusqu'ici par notre Haute Cour. Il s'ensuit que, conformément à l'art. 243 al. 2 let. c CPC, les conclusions I, IV, V et VI de la demande, tendant à la constatation de la fin du bail, à l'expulsion du locataire et à la restitution des locaux, doivent être soumises *ratione materiae* à la procédure simplifiée, quelle que soit leur valeur litigieuse.

Quant aux conclusions principales II et III, tendant à la condamnation de l'appelante au paiement de différents montants au titre d'arriérés de loyers, respectivement d'indemnité pour occupation illicite, à hauteur de 72'600 fr., et de frais accessoires, à hauteur de 1'650 fr., il y a lieu de calculer la valeur litigieuse en additionnant les prétentions réclamées (art. 93 al. 1 CPC). Dans leur calcul, les premiers juges ont assimilé les conclusions en expulsion à la conclusion II, retenant que la valeur litigieuse correspondait à la valeur d'usage des locaux pendant la procédure d'expulsion, estimée à 27'000 francs. Or la conclusion II ne concerne pas le paiement des loyers à venir, mais les prétentions échues au moment du dépôt de la demande, que le demandeur réclame à hauteur de 72'600 fr. (cf. allégué n° 34). Il s'ensuit, comme le soutiennent à juste titre l'appelante et l'appelant par voie de jonction, que la procédure ordinaire doit s'appliquer aux conclusions II et III de la demande, la valeur litigieuse s'avérant sans conteste supérieure à 30'000 francs.

Dans la mesure où l'appelant par voie de jonction a ouvert action en procédure ordinaire, par le dépôt d'une demande conforme aux prescriptions de l'art. 221 CPC, il y a lieu de déclarer recevables les

conclusions II et III de la demande, qui relèvent d'une telle procédure, les autres conclusions, qui relèvent *ratione materiae* de la procédure simplifiée, devant être déclarées irrecevables en application de l'art. 90 CPC.

3.3.2 S'agissant des conclusions reconventionnelles, relatives d'une part à la nullité des loyers initiaux et ses conséquences pécuniaires (conclusions I à IV et VI), d'autre part à l'adaptation du loyer en raison des défauts de la chose louée et à l'obligation pour la partie locataire de supporter des frais accessoires en sus du loyer net (conclusions V et VII), on retiendra qu'en application de l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la procédure simplifiée doit s'appliquer *ratione materiae* aux conclusions I à IV et VI, qui relèvent de la protection contre les loyers abusifs, les conclusions V et VII relevant également de la procédure simplifiée en vertu de la valeur litigieuse qu'elles représentent, à savoir 3'300 fr. pour la première et 4'800 fr. pour la seconde. L'appréciation des premiers juges peut ainsi être confirmée sur ce point.

Dès lors que la procédure ordinaire s'applique à la demande principale, il y a lieu de prononcer l'irrecevabilité de l'ensemble des conclusions reconventionnelles, conformément à l'art. 224 al. 1 CPC, qu'elles relèvent de la procédure simplifiée *ratione valoris* ou *ratione materiae*. La réunion par le cumul objectif d'actions de toutes les prétentions du demandeur à l'égard de la défenderesse s'avérant en l'espèce irréalisable, le demandeur étant renvoyé à agir en procédure simplifiée en ce qui concerne ses conclusions tendant au constat de la validité du congé ordinaire, à la restitution des locaux et à l'expulsion du locataire, il n'y a pas lieu en l'occurrence d'envisager une éventuelle scission des conclusions reconventionnelles qui pourraient suivre la demande principale selon qu'elles relèveraient de la procédure simplifiée *ratione valoris* ou *ratione materie*. Du reste, une telle hypothèse n'apparaît que dans les conclusions subsidiaires de l'appel joint, l'appelant par voie de jonction ayant conclu à titre principal à l'irrecevabilité de l'ensemble des conclusions reconventionnelles.

4.

4.1 Au de ce qui précède, l'appel principal doit être admis dans ses conclusions subsidiaires et l'appel joint partiellement admis, en ce sens que les conclusions II et III de la demande déposée le 2 mai 2014 sont recevables, les autres conclusions de la demande et les conclusions I à VII de la demande reconventionnelle déposée le 17 novembre 2014 étant irrecevables.

4.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'742 fr. pour l'appel et à 3'105 fr. pour l'appel joint (art. 62 al. 1 et 66 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'intimé et appelant par voie de jonction H._____, dès lors que l'appel principal est entièrement admis et que si l'appel joint est partiellement admis, il s'agit là d'une forme d'acquiescement partiel aux conclusions de la partie adverse. Il versera dès lors à l'appelante et intimée par voie de jonction S._____ le montant de 1'742 fr. à titre de restitution d'avance de frais (art. 122 al. 1 let. c CPC).

4.3 L'intimé et appelant par voie de jonction H._____ versera à l'appelante et intimée par voie de jonction S._____ des dépens de deuxième instance, qui seront arrêtés à 3'000 fr., compte tenu de l'importance de la cause, de ses difficultés, de l'ampleur du travail et du temps nécessaire pour la conduite de la procédure (art. 3 et 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6])

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

- I. L'appel principal est admis.

- II. L'appel joint est partiellement admis.

III. Il est statué à nouveau comme il suit :

- I. Les conclusions II et III de la demande déposée le 2 mai 2014 par H._____ à l'encontre de S._____ sont recevables, les autres conclusions de la demande étant irrecevables.
- II. Les conclusions I à VII de la demande reconventionnelle déposée le 17 novembre 2014 par S._____ à l'encontre d'H._____ sont irrecevables.
- III. Les frais de la décision incidente seront fixés et répartis dans la décision finale.

IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 4'847 fr. (quatre mille huit cent quarante-sept francs), sont mis à la charge de l'intimé et appelant par voie de jonction H._____.

V. L'intimé et appelant par voie de jonction H._____ doit verser à l'appelante et intimée par voie de jonction S._____ la somme de 4'742 fr. (quatre mille sept cent quarante deux francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

VI. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me César Montalto (pour S. _____),
- Me Jean-Marc Reymond (pour H. _____).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 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), 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).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

Le greffier :