

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 29 janvier 2015

Composition : M. COLOMBINI, président
Mmes Charif Feller et Courbat, juges
Greffière : Mme Pache

**Art. 317 al. 2 CPC; 257a al. 1, 257b al. 1, 270a al. 1 CO; 5 al. 1, 5
al. 2 let. e,
6 let. a, 13 al. 1, 16, 20 al. 2 OBLF**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **T._____AG**, à
Zürich, contre le jugement rendu le 11 juillet 2014 par le Tribunal des
baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **B._____**, à Lausanne, la
Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère:

En fait :

A. Par jugement du 11 juillet 2014, dont les considérants ont été notifiés aux parties le 7 octobre 2014, le Tribunal des baux a prononcé que le loyer mensuel net dû par la défenderesse B. _____ pour l'appartement de 5 pièces sis [...], à Lausanne, qu'elle loue à la demanderesse T. _____ AG, selon le contrat de bail du 19 novembre 1999, est fixé à 1'608 fr. 60 dès le 1^{er} décembre 2013 (I) et que le loyer mensuel net dû par la défenderesse B. _____ pour l'appartement de 5 pièces sis [...], à Lausanne, qu'elle loue à la demanderesse T. _____ AG, selon le contrat de bail du 19 novembre 1999, est fixé à 1'565 fr. dès le 1^{er} octobre 2014 sur la base des paramètres suivants (II) :

- taux d'intérêt hypothécaire : 2 %,
- indice suisse des prix à la consommation : 160.2 points (mai 2014 ; base 1982).

Le Tribunal des baux a également prononcé que la demanderesse est tenue de restituer à la défenderesse les montants versés en trop à titre de loyer jusqu'au jour de l'entrée en force du présent jugement (III), que la défenderesse doit payer à la demanderesse le montant de 744 fr. 40, avec intérêts à 5 % l'an dès le 25 avril 2013, sous déduction d'un montant de 729 fr. 10, valeur au 21 mai 2013 (IV), que l'opposition totale formée par la défenderesse au commandement de payer qui lui a été notifié le 27 août 2013 dans la poursuite ordinaire n° [...] de l'Office des poursuites du district de Lausanne, est définitivement levée à concurrence du montant, en capital et intérêt, alloué sous chiffre IV ci-dessus, l'opposition étant maintenue pour le surplus (V), que le jugement est rendu sans frais judiciaires ni dépens (VI) et que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (VII).

En droit, les premiers juges ont considéré que faute de connaître le montant des charges d'exploitation et d'entretien pour l'année 2002, il n'était pas possible de déterminer de façon fiable l'évolution de ce paramètre. En outre, la demanderesse n'avait pas produit de documents

comptables certifiés conformes, de sorte qu'elle avait échoué à établir le facteur de hausse qu'elle opposait en compensation à la demande de baisse de la défenderesse. Etant donné que lors de la dernière fixation du loyer de la défenderesse, le 1^{er} novembre 2005, le taux de l'intérêt hypothécaire (ci-après : TIH) pris en considération était de 3 % et qu'à la date de la demande de baisse requise par la défenderesse, savoir le 14 août 2013, ce taux était de 2.25 %, le loyer mensuel net dû par la défenderesse devait donc être fixé, dès le 1^{er} décembre 2013, à 1'608 fr. 60, étant précisé que la baisse du TIH était partiellement compensée par la hausse de l'Indice suisse des prix à la consommation (ci-après : IPC). Au surplus, en date du 20 juin 2014, le TIH était de 2%, de sorte que la variation du TIH de 0.25 % (2.25% - 2%) donnait droit à une baisse de 2.91% du loyer mensuel net de 1'608 fr. 60, ce qui correspondait au montant de 46 fr. 80, cette baisse étant également partiellement compensée par la hausse de l'IPC. Les premiers magistrats ont en outre relevé qu'il ressortait du décompte de frais de chauffage/accessoires établi pour la période du 1^{er} avril 2011 au 31 mars 2012 que l'acompte de gaz pour le mois de mars 2011 avait été pris en compte, pour un montant de 3'580 fr. 20, de sorte que la période considérée s'étendait sur treize mois. Faute pour la demanderesse de justifier la facturation d'un mois supplémentaire dans le décompte litigieux, il y avait lieu de retrancher le montant de 3'580 fr. 20. Les premiers juges ont également retenu, s'agissant du poste "Service brûleur" dont le montant était 694 fr. 15, que le seul contrat d'abonnement qui avait été produit, soit celui de 1994, faisait état de dépannage. Les frais de dépannage englobant selon toute vraisemblance des frais de main-d'œuvre pour d'éventuelles réfections et/ou réparations qui ne pouvaient pas être facturés aux locataires, le poste "Service brûleur" devait être réduit à 150 fr., soit la proportion admise par la défenderesse. Enfin, s'agissant du poste "Frais décomptes individuels", comptabilisé à concurrence de 1'215 fr. 30, les premiers magistrats ont estimé que la facture de la société R. _____ AG ne permettait pas de distinguer les prestations fournies selon qu'elles avaient trait à la production d'eau chaude ou à la consommation d'eau froide. Ainsi, il était impossible de s'assurer du bien-fondé du montant refacturé aux locataires à ce titre, de sorte que le poste "Frais décomptes

individuels" devait être ramené au montant reconnu par la défenderesse, soit 600 francs. Au final, suivant la clé de répartition adoptée par la demanderesse, les frais mis à la charge de la défenderesse devaient être arrêtés à un total de 2'484 fr. 42. La demanderesse ayant versé des acomptes à concurrence de 1'740 fr., elle devait encore la somme de 744 fr. 40.

B. **a)** Par acte du 7 novembre 2014, T._____AG a formé appel contre le jugement précité, concluant, sous suite de frais, principalement à sa réforme en ce sens que le loyer mensuel net dû par B._____ pour l'appartement de cinq pièces sis [...], à Lausanne, qu'elle loue à T._____AG selon contrat de bail du 19 novembre 1999, est fixé à 1'728 fr. et que B._____ est sa débitrice du montant de 2'737 fr. 50, avec intérêts à 5 % l'an dès le 25 avril 2013, sous déduction de 729 fr. 10, valeur au 31 mai 2013. Subsidiairement, l'appelante a conclu à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause à l'autorité de première instance pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Elle a produit un onglet de pièces sous bordereau et a requis la tenue d'une audience ainsi que l'audition d'un témoin.

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

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

1. Par contrat de bail à loyer du 19 novembre 1999, la régie immobilière W._____SA, qui représentait la propriétaire T._____AG, a remis en location à B._____ un appartement de cinq pièces sis [...], à Lausanne. Ce bail, qui a pris effet le 15 décembre 1999, était conclu pour une durée initiale de six mois et quinze jours et se renouvelait tacitement pour une période indéterminée, sauf avis de résiliation donné et reçu par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois à l'avance pour la

prochaine échéance. Le loyer prévu était de 2'200 fr., acompte de chauffage et eau chaude par 145 fr. en sus.

Par "notification de hausse de loyer et/ou de nouvelles prétentions" du 10 mars 2003, W._____SA, qui représentait la propriétaire, a diminué le loyer de l'appartement habité par B._____ à 2'115 fr. par mois en raison de la baisse du taux hypothécaire, baisse qui était toutefois contrebalancée par l'augmentation de l'IPC et l'adaptation des charges d'exploitation. Cette réduction devait entrer en vigueur au 1^{er} juillet 2003.

Le 7 décembre 2004, W._____SA a une nouvelle fois notifié à B._____ une baisse du loyer de son appartement à 1'982 fr. par mois. Les charges de l'appartement ont toutefois été augmentées de 133 fr. par mois correspondant à un acompte pour les frais accessoires. Dans une lettre accompagnant cette notification, W._____SA a expliqué que le propriétaire avait décidé de ne plus couvrir par le loyer net certains frais accessoires. Ceux-ci n'étant désormais plus une composante du loyer et ne pouvant plus être intégrés aux charges rémunérées par le loyer, ils seraient désormais décomptés séparément, le loyer net étant réduit du montant correspondant à leur rémunération. Il était précisé que ces frais avaient été individuellement examinés sur une moyenne de trois ans (exercices 2001 à 2003), le résultat obtenu étant réparti selon la surface des objets loués. Ces frais accessoires comprenaient les postes suivants :

- fourniture d'eau froide;
- traitement des eaux usées et pluviales, y compris taxes d'épuration et d'égout;
- fourniture d'électricité pour les locaux et parties communes;
- frais de conciergerie, y compris les prestations sociales;
- abonnements d'entretien des installations de buanderie (lave-linge et sèche-linge);
- frais administratifs pour le traitement et la gestion des frais accessoires.

Lors d'une audience du Tribunal des baux du 20 avril 2005, B. _____ et T. _____ AG ont passé une transaction, dont la teneur était la suivante :

I. Le loyer initial mensuel net dû par la requérante B. _____ pour l'appartement de 5 pièces qu'elle occupe au 1^{er} étage de l'immeuble sis [...], à Lausanne, propriété de l'intimée T. _____ AG, est fixé à 1'980 fr. (mille neuf cent huitante francs).

II. Ce même loyer mensuel net est baissé à 1'900 fr. (mille neuf cents francs) à compter du 1^{er} juillet 2003. Il est basé sur les paramètres suivants :

- TIH : 3,25 %;
- IPC : 150.20 au 31 décembre 2002;
- charges d'exploitation arrêtées au 31 décembre 2002.

III. Les fractions de loyer versées en trop du 15 décembre 1999 au 31 mai 2005 seront restituées par l'intimée à la requérante d'ici au 15 mai 2005 au plus tard sur le compte bancaire dont la locataire indiquera les coordonnées directement à la gérance, et selon décompte qui sera adressé au conseil de la requérante.

IV. La notification de nouvelles prétentions en relation avec l'introduction de frais accessoires, du 27 décembre 2004, avec effet au 1^{er} avril 2005, contestée par la locataire, est réservée; la présente transaction n'emporte aucune renonciation, de part et d'autre, aux prétentions des parties dans la procédure en cours devant la commission de conciliation.

V. Au bénéfice de ce qui précède, les parties se déclarent hors de cause et de procès, chaque partie conservant ses frais et renonçant à l'allocation de dépens."

Par convention des 7 et 10 décembre 2007, T. _____ AG et plusieurs de ses locataires, dont la défenderesse, sont convenus de ce qui suit :

I. Les locataires [...] et [...], B. _____, [...] et [...], [...], [...], [...] et [...] acceptent le principe de l'introduction des frais accessoires au 1^{er} avril 2005 figurant dans les formules de notification de hausse de loyer et/ou de nouvelles prétentions du 29 novembre 2004 et dans la lettre du même jour qui les accompagnait.

II. Les modalités selon lesquelles les locataires susmentionnés supporteront ces frais accessoires sont modifiées en ce sens que le système de l'acompte suivi d'un décompte annuel est remplacé pour toute la durée de leur bail par le système d'un forfait pour ces nouveaux frais accessoires, les frais de chauffage et d'eau chaude restant en revanche soumis au système de l'acompte suivi d'un décompte annuel.

Le montant du forfait de ces nouveaux frais accessoires pourra être revu en cas de modification de la quotité de ces frais accessoires selon la procédure prévue à cet effet par le droit du bail.

III. Les parties se réfèrent aux frais accessoires pris en compte dans les exercices 2001 à 2003 selon le tableau de W. _____ SA (Récapitulatif des frais de 2001 à 2003, No immeuble [...] [...], [...] Lausanne) annexé à la présente pour faire partie intégrante de la présente transaction.

Vu par ailleurs le récapitulatif des frais en 2004, dont le total s'élève à CHF 32'830.60 auquel s'ajoutent les frais administratifs par CHF 1'313.20 (au taux de 4 %) et la TVA de 7,6 % par CHF 99.80, soit un total de CHF 34'143.80, alors que la fixation de l'acompte pour les frais accessoires a été effectuée sur la base de CHF 33'500.- (CHF 36'000.- moins CHF 2'500.- de l'ascenseur entrée 25), il a été convenu d'augmenter le forfait des frais accessoires qui se substitue à l'acompte des frais accessoires de CHF 5.- tout en réduisant simultanément le loyer mensuel net du même montant de CHF 5.-.

IV. à V. [...]

VI. Le nouveau loyer mensuel net de l'appartement loué par B. _____ est fixé dès le 1^{er} avril 2005 à **CHF 1'977.-** (*mille neuf cent septante-sept*) et dès le 1^{er} novembre 2005 à **CHF 1'940.-** (*mille neuf cent quarante*). A ce loyer mensuel net s'ajoute un forfait de frais accessoires de **CHF 138.-** (*cent trente-huit*) et un acompte mensuel de chauffage et d'eau chaude de **CHF 145.-** (*cent quarante-cinq*), soit un loyer mensuel brut total de **CHF 2'260.-** (*deux mille deux cent soixante*), avec effet au 1^{er} avril 2005 et de **CHF 2'223.-** (*deux mille deux cent vingt-trois*) au 1^{er} novembre 2005.

VII à IX. [...]

X. Les paramètres de la fixation du loyer net au 1^{er} avril 2005 sont ceux figurant dans les notifications de hausse de loyer et/ou de nouvelles prétentions du 29 novembre 2004.

Les paramètres de la fixation du loyer net au 1^{er} novembre 2005 sont les suivants :

TIH : 3 %

IPC : 154.2 au 31 mai 2005

Charges d'exploitations : 31 mai 2005

XI et XII. [...]"

3. Par courrier recommandé du 6 mai 2008, W. _____ SA a invité B. _____ à s'acquitter du montant de 7'023 fr., qui correspondait aux postes suivants :

- Différence de loyer pour avril à octobre 2005 (7 X 125) CHF 1'505.00

- Différence de loyer pour novembre et décembre 2005	(2 X 178)
CHF 356.00	
- Différence de loyer pour janvier à décembre 2006 (12 X 178)	CHF
2'136.00	
- Différence de loyer pour janvier à décembre 2007 (12 X 178)	CHF
2'136.00	
- Différence de loyer pour janvier à mai 2008	(5 X 178) CHF 890.00
Total	CHF 7'023.00

Dans ce même courrier, la gérance a rappelé à la locataire que la différence de loyer due d'avril 2005 à mai 2008 résultait de sa contestation à la suite de l'introduction des frais accessoires et de la transaction judiciaire du mois de décembre 2007. B._____ a donc été priée de faire parvenir ce montant dans les trente jours.

4. Par "notification de hausse de loyer et/ou de nouvelles prétentions" du 1^{er} avril 2009, W._____SA, qui agissait pour le compte de T._____AG, a signifié à B._____ que dès ce jour, les frais d'eau chaude et d'eau froide dans la cuisine, la salle de bains et les WC seraient répartis de manière individualisée au moyen de compteurs d'eau chaude et de compteurs d'eau froide posés à l'intérieur de l'appartement (point B). En effet, ces frais étaient jusqu'alors répartis indépendamment de la consommation effective selon une clé de répartition calculée en fonction de la surface de l'appartement. Une répartition individualisée selon la consommation effective d'eau chaude et d'eau froide était désormais possible à la suite de l'installation récente de compteurs.

Par transaction du 11 mars 2009, B._____ et T._____AG ont passé l'accord suivant :

"1. Le loyer mensuel net de la locataire est, depuis le 1^{er} avril 2005, de Fr. 1762.+ sur un taux hypothécaire de 3,25 % et un IPC de 150.2.

2. Le loyer mensuel net de la locataire est, depuis le 1^{er} novembre 2005, de 1728.- sur un taux hypothécaire de 3 % et un IPC de 154.2

3. A ce loyer s'ajoutent, depuis le 1^{er} avril 2005, un acompte de chauffage et eau chaude de Fr. 145.- par mois et un forfait pour les frais accessoires de Fr. 138.- par mois.

4. Les frais accessoires faisant l'objet du forfait sont ceux accompagnant la notification de nouvelles prétentions du 7 décembre 2004 pour le 1^{er} avril 2005.

5. Le bailleur remboursera à la locataire la différence de loyer perçue depuis le 1^{er} novembre 2005 dans un délai de trente jours dès la présente convention.

6. La locataire accepte les nouvelles prétentions telles que décrites au point B. de la notification du 1^{er} décembre 2008 pour le 1^{er} avril 2009."

5. Par facture du 2 mai 2012 adressée à W. _____ SA pour la période du 1^{er} avril 2011 au 31 mars 2012, R. _____ AG a, s'agissant de l'immeuble sis [...], chiffré à 2'367 fr. 70 TTC les frais liés aux relevés individuels des compteurs d'eau. Il ressort de ce document que les frais liés aux relevés des compteurs d'eau chaude et d'eau froide, sans distinction, se sont élevés à 2'282 fr. 05, y compris 22 fr. 70 correspondant à des frais de lecture en cas de changement de locataire, le solde, par 85 fr. 65, ne concernant que les relevés des compteurs d'eau chaude.

Par décompte de frais de chauffage et frais accessoires pour la période du 1^{er} avril 2011 au 31 mars 2012, W. _____ SA a indiqué à B. _____ que sa participation à ce titre s'élevait à 2'739 fr. 50, montant duquel il fallait déduire 1'740 fr. d'acomptes. L'intéressée devait par conséquent s'acquitter d'un solde de 999 fr. 50 à l'échéance du délai de consultation de trente jours. Les frais de chauffage et d'eau chaude étaient détaillés de la manière suivante pour l'ensemble de l'immeuble :

- Gaz	46'786 fr. 20
- Service de chauffage	307 fr.
- Energie électrique	1'239 fr. 80
- Nettoyages	354 fr. 55
- Révision / Abonnements service	694 fr. 15
- Frais décompte individuel	1'215 fr. 30
- Honoraires	<u>1'038 fr. 75</u>
Total	<u>51'635 fr. 85</u>

Le 18 janvier 2013, W. _____ SA a fait parvenir à B. _____ le tableau des charges détaillées du décompte, sa répartition individuelle ainsi que son relevé de mesures d'eau de R. _____ AG pour la période en cause. Il ressort notamment du tableau des charges, sous le poste 800 "Frais chauffage et eau chaude", qu'une livraison de gaz effectuée par les Services industriels de la Ville de Lausanne et qui a été comptabilisée à hauteur de 3'580 fr. 20 consistait en un acompte pour le mois de mars 2011. Il est également mentionné, sous numéro 1856 "Révision / Abonnements service", que le service du brûleur par l'entreprise X. _____ AG a coûté 694 fr. 15 et, sous numéro 1864 "Frais décompte individuel", que les frais de lecture des compteurs par l'entreprise R. _____ AG ont été comptabilisés à hauteur 1'215 fr. 30. Sous le poste 890 "Relevé compteur chgmt locat." sont comptés des frais de "lecture changement locataires 2011-2012" par R. _____ AG à hauteur de 22 fr. 70. Au poste 780 "Eau froide / Frais d'eaux résiduaires" sont indiqués, sous numéro 18640, des frais de lecture des compteurs par R. _____ AG à hauteur de 1'129 fr. 70.

Selon le document relatif aux répartitions individuelles, les frais de chauffage ont été mis à la charge de la locataire par 2'072 fr. 90, les frais d'eau chaude par 277 fr. 50 et les frais variables d'eau chaude par 389 fr. 10. En ce qui concerne les autres frais, soit les "frais accessoires", par 1'275 fr. 10, les frais d'"eau froide / épuration par m²", par 94 fr., ainsi que la "con. indiv. eau froide", par 244 fr. 40, il était indiqué qu'ils étaient transférés sur le compte relatif aux frais accessoires à forfait, référence étant faite à la transaction des 7 et 10 décembre 2007.

Par courrier du 14 mars 2013 adressé à la gérance W. _____ SA, B. _____ a contesté plusieurs points du décompte de frais de chauffage et de frais accessoires. Elle a lui a notamment reproché d'avoir comptabilisé l'acompte pour le gaz relatif au mois de mars 2011, qui ne concernait selon elle pas le décompte 2011-2012, de sorte qu'elle admettait pour le gaz un total de 43'206 fr. et contestait le surplus. S'agissant du service du brûleur, elle s'est référée à de précédents courriers et a relevé qu'elle admettait seulement 150 fr. à ce titre, le

surplus étant contesté. B._____ a également indiqué qu'elle n'admettait que 600 fr. pour les frais de relevés des compteurs individuels. Enfin, elle a estimé qu'en l'absence de preuve du paiement de la TVA pour les honoraires, cette TVA était contestée. Par conséquent, elle a dit admettre un supplément de charges de 729 fr. 10, en lieu et place des 990 fr. 50 réclamés.

Par correspondance du 22 mars 2013, W._____SA a informé B._____ que l'acompte de gaz pour la période du 1^{er} mars 2011 au 31 mars 2011 avait été incrémenté sur le décompte 2011-2012 afin de rétablir le rapport de périodicité entre la date du décompte et les facturations des Services industriels de la Ville de Lausanne. La gérance a en outre relevé que suite à des informations prises auprès du chauffagiste, l'abonnement du brûleur ne concernait que la révision, le contrôle et les éventuels dépannages (réamorçage) et qu'il était de ce fait à la charge des locataires, tout comme les frais de décomptes individuels. W._____SA a également relevé que par gain de paix, le montant de la TVA sur ses honoraires pour la période 2011-2012, par 4 fr. 10, était retiré. Elle a informé la locataire que ses prétentions, sans TVA, étaient maintenues pour le décompte 2011-2012 et l'a priée de s'acquitter de la somme de 995 fr. 40 dans les trente jours.

B._____ ne s'étant pas acquittée de la somme précitée, W._____SA lui a envoyé deux rappels respectivement les 15 mai et 12 juin 2013. Le 21 mai 2013, l'intéressée a versé le montant de 729 fr. 10.

Par pli recommandé du 23 juillet 2013, W._____SA a impartit à B._____ un ultime délai au 12 août 2013 pour s'acquitter du solde dû pour le décompte de chauffage et de frais accessoires, par 266 fr. 30.

6. Par courrier recommandé du 14 août 2013, B._____ a requis de W._____SA une baisse de son loyer pour la prochaine échéance du contrat de bail, au vu du taux de l'intérêt hypothécaire de référence.

Par correspondance du 19 août 2013, W._____SA a indiqué à l'intéressée que le loyer était basé sur trois paramètres différents, soit le taux hypothécaire, l'IPC et l'évolution des charges courantes. Elle a relevé que si la variation du taux hypothécaire de référence équivaldrait à une baisse nette de son loyer de 8.26 %, la variation à la hausse de l'IPC de 1.35 % et l'augmentation des coûts de 7.58% permettraient en revanche d'augmenter ledit loyer à 1'740 fr. dès le 1^{er} décembre 2013. W._____SA a toutefois informé B._____ qu'elle renonçait à adapter pour le moment son loyer à la hausse et qu'elle classait sa demande de baisse de loyer sans suite.

Le 27 août 2013, T._____AG a fait notifier à B._____ un commandement de payer n° [...] de l'Office des poursuites du district de Lausanne pour la somme de 995 fr. 40 avec intérêt à 7 % l'an dès le 24 décembre 2012, sous déduction d'un acompte de 729 fr. 10, accessoires légaux et de poursuite en sus. L'intéressée a frappé cet acte d'opposition totale.

7. Par requête du 11 septembre 2013 déposée à l'encontre de T._____AG devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne (ci-après : la Commission de conciliation), B._____ a indiqué qu'elle avait écrit à son bailleur pour lui demander une baisse de loyer dès la prochaine échéance et que la réponse qu'elle avait reçue ne la satisfaisait pas. Elle a également conclu à ce qu'elle ne soit débitrice d'aucune somme concernant le décompte de chauffage 2011-2012, définitivement soldé et à ce qu'ordre soit donné à T._____AG de faire radier la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites de Lausanne.

Par courrier du 24 septembre 2013 adressé à la Commission de conciliation, W._____SA, qui représentait T._____AG, a indiqué qu'elle n'avait pas donné une suite favorable à la demande de baisse de loyer de B._____ en raison de la hausse des autres critères de fixation, soit l'IPC et l'évolution des charges. S'agissant du décompte des frais de chauffage, eau chaude et frais accessoires 2011-2012, la gérance a

expliqué qu'elle avait répondu à chaque interrogation formulée par la locataire dans son courrier du 22 mars 2013 et qu'elle avait maintenu ses prétentions à 995 fr. 40. Malgré plusieurs rappels et un ultime délai octroyé pour le paiement du solde de 266 fr. 30, B. _____ ne s'était pas acquittée de cette somme, de sorte qu'une poursuite avait été introduite à son encontre. Ainsi, W. _____ SA a indiqué qu'elle maintenait sa position s'agissant de ce dossier.

Les parties ont été entendues par la Commission de conciliation le 28 novembre 2013. La conciliation, quoique tentée, n'a pas abouti.

La Commission de conciliation a donc, conformément à l'art. 210 CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272), soumis le même jour une proposition de jugement aux parties, dont la teneur était la suivante :

- I.- Le loyer mensuel net est fixé à CHF 1'628.- dès le 1^{er} décembre 2013, tx hyp 2,25%, IPC 103.1, charges arrêtées au 31.12.2012.
- II.- Le bailleur restituera le trop-perçu pour le mois de décembre 2013, d'ici au 31 décembre 2013.
- III.- Le loyer mensuel net est fixé à CHF 1'580.- dès le 1^{er} mars 2014, tx hyp 2%, IPC 103.1, charges arrêtées au 31.12.2012.
- IV.- La locataire n'est pas débitrice du bailleur d'un montant de CHF 266.30.
- V.- La poursuite [...] de l'OP Lausanne est radiée."

Par courrier du 6 décembre 2013, W. _____ SA, pour T. _____ AG, s'est opposée à la proposition de jugement soumise par la Commission de conciliation et a requis la délivrance d'une autorisation de procéder. La Commission de conciliation a donc délivré à T. _____ AG une autorisation de procéder dans le cadre du litige l'opposant à B. _____ le 11 décembre 2013.

8. Par demande du 27 janvier 2014 déposée par devant le Tribunal des baux, T. _____AG a pris les conclusions suivantes, sous suite de frais, à l'encontre de B. _____ :

- I. Le loyer net de l'appartement occupé par B. _____, sis [...], à Lausanne, est fixé à CHF 1'728.- (mille sept cent vingt-huit francs), sur la base d'un taux hypothécaire de 3 % et selon l'Indice suisse des prix à la consommation de 154.2.
- II. B. _____ doit à T. _____AG prompt et immédiat paiement de la somme de CHF 995.40 (neuf cent nonante-cinq francs et quarante centimes) avec intérêts à 7 % l'an dès le 24 décembre 2012, dont à déduire CHF 729.10 (sept cent vingt-neuf francs dix) valeur au 21 mai 2013, plus CHF 50.- (cinquante francs).
- III. L'opposition formée par B. _____ au commandement de payer qui lui a été notifié dans le cadre de la poursuite n° [...] est définitivement levée."

Par courrier du 17 avril 2014, le Président du Tribunal des baux a invité la demanderesse à produire dans un délai au 28 mai 2014 les comptes détaillés concernant les charges courantes et d'entretien pour l'année 2002, ceux-ci devant être pris en compte dans l'établissement de la moyenne des charges antérieures à la dernière fixation du loyer.

Par correspondance du 28 mai 2014, T. _____AG, par l'intermédiaire de son conseil, a informé le Président qu'elle n'était pas en possession des documents requis, ceux-ci n'ayant pas été conservés au-delà du délai comptable usuel de dix ans.

9. L'audience de jugement s'est tenue le 20 juin 2014 en présence de la représentante de la demanderesse, assistée de son conseil, ainsi que de la défenderesse personnellement, assistée d'un mandataire agréé par l'ASLOCA (Association suisse des locataires). La conciliation, quoique tentée, n'a pas abouti.

La défenderesse a pris les conclusions suivantes :

1. Les conclusions de la demande sont rejetées.
2. B. _____ n'est débitrice d'aucune somme concernant le décompte de chauffage et eau chaude 2011-2012 qui est définitivement soldé.

3. Le loyer mensuel net dû par B. _____ est diminué à 1'608 francs dès le 1^{er} décembre 2013.
4. Le loyer mensuel net dû par B. _____ est diminué à 1'561.20 francs dès le 1^{er} mars 2014.
5. Le loyer fixé sous point 3 est basé sur un taux hypothécaire de 2% et un indice des prix à la consommation de 103.1.
6. Ordre est donné à T. _____ AG de faire radier la poursuite numéro [...] de l'Office des poursuites de Lausanne, l'opposition à cette poursuite étant définitivement maintenue."

La demanderesse a conclu au rejet des conclusions reconventionnelles.

En droit :

1. a) L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, est introduit 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).

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

b) La prise de conclusions nouvelles en appel ne doit être admise que restrictivement, car elle porte atteinte au principe du double degré de juridiction. Les conclusions nouvelles ne sont recevables que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies - soit qu'il y ait connexité avec les prétentions initiales ou que la partie adverse consente à la modification - et, cumulativement, qu'elles reposent sur des faits ou des moyens de preuves nouveaux (art. 317 al. 2 CPC ; Tappy, op. cit., JT 2010 III 134 ; Jeandin, CPC commenté, nn. 10-12 ad art. 317 al. 2 CPC).

En l'espèce, l'appelante a notamment conclu à ce que l'intimée soit reconnue sa débitrice du montant de 2'737 fr. 50, avec intérêts à 5 % l'an dès le 25 avril 2013, sous déduction de 729 fr. 10. Or, dans sa demande du 27 janvier 2014, l'appelante a conclu à ce que l'intimée soit reconnue sa débitrice de la somme de 995 fr. 40 avec intérêts à 7 % l'an dès le 24 décembre 2012, dont à déduire 729 fr. 10. La conclusion prise devant la Cour de céans, en tant qu'elle porte sur ce point, est par conséquent recevable à concurrence du montant de 995 fr. 40, l'appelante n'établissant pas que les conditions de l'art. 317 al. 2 CPC seraient réunies.

2. a) L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé, la motivation consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge. La Cour de céans n'est pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés (Jeandin, op. cit., n. 3 ad art. 311 CPC et la jurisprudence constante de la Cour de céans, CACI 10 octobre 2013/537 c. 2.2; CACI 1^{er} février 2012/75 c. 2a).

b) Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC). Il appartient à la partie concernée de démontrer que ces conditions sont réalisées, en indiquant spécialement de tels faits et preuves nouveaux et en motivant les raisons qui les rendent admissibles selon elle (TF 5A_695/2012 du 20 mars 2013 c. 4.2.1; TF 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 c. 3.1, SJ 2013 I 311; JT 2011 III 43 c. 2 et les références citées).

En l'espèce, la pièce 1 produite par l'appelant, qui est une pièce de forme, est recevable. Quant aux pièces 2 et 6, elles figuraient déjà au dossier de première instance et sont également recevables. Les pièces 3 et 4, qui sont antérieures à l'audience de jugement du 20 juin 2014, auraient dû être produites devant l'autorité de première instance, de sorte qu'elles sont irrecevables. Quant à la pièce 5, qui consiste en une proposition de contrat de maintenance pour un chauffage à mazout ou à gaz établie par [...] SA le 6 novembre 2014, elle aurait pu déjà être produite en première instance si l'appelante avait fait preuve de la diligence requise. Cette pièce est en principe également irrecevable (voir c. 4c infra).

c) L'instance d'appel peut administrer les preuves (art. 316 al. 3 CPC), notamment lorsqu'elle estime opportun de renouveler l'administration d'une preuve ou d'administrer une preuve alors que l'instance inférieure s'y était refusée, de procéder à l'administration d'une preuve nouvelle ou d'instruire à raison de conclusions ou de faits nouveaux (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 5 ad art. 316 CPC). L'art. 316 al. 3 CPC ne confère pas à l'appelant un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à l'administration des preuves. L'instance d'appel peut rejeter la requête de réouverture de la procédure probatoire et d'administration d'un moyen de preuve déterminé si l'appelant n'a pas suffisamment motivé sa critique de la constatation de fait retenue par la décision attaquée. Elle peut également refuser une mesure probatoire en

procédant à une appréciation anticipée des preuves, lorsqu'elle estime que le moyen de preuve requis ne pourrait pas fournir la preuve attendue ou ne pourrait en aucun cas prévaloir sur les autres moyens de preuve déjà administrés par le tribunal de première instance, à savoir lorsqu'il ne serait pas de nature à modifier le résultat des preuves qu'elle tient pour acquis (ATF 138 III 374 ; ATF 131 III 222 c. 4.3 ; ATF 129 III 18 c. 2.6). Si l'instance d'appel doit procéder à l'administration d'une preuve nouvelle ou instruire à raison de faits nouveaux, son pouvoir sera limité par les restrictions de l'art. 317 CPC (Jeandin, op. cit., n. 9 ad art. 316 CPC).

L'appelante a requis l'assignation et l'audition du gérant de l'immeuble.

Dans la mesure où il n'apparaît pas que l'audition de ce témoin soit de nature à influencer sur le sort de l'appel et que cette réquisition aurait pu être présentée en première instance, cette mesure d'instruction sera rejetée.

3. a) En premier lieu, l'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir baissé le loyer mensuel net de l'intimée. Elle conteste que la première moyenne des charges d'entretien et d'exploitation doive être établie au regard des exercices comptables des années 2004, 2003 et 2002. Elle soutient en effet que les exercices comptables pertinents seraient ceux des années 2005, 2004 et 2003. Selon elle, dès lors que la fixation du loyer par transaction a eu lieu en 2009, les parties avaient alors connaissance de l'état des charges de l'exercice 2005. L'appelante se prévaut à cet égard d'un arrêt du Tribunal fédéral 4A_530/2012 du 17 décembre 2012.

b) Il ressort de l'art. 270a al. 1 CO que le locataire peut contester le montant du loyer et en demander la diminution pour le prochain terme de résiliation, s'il a une raison d'admettre que la chose louée procure au bailleur un rendement excessif au sens des articles 269 et 269a CO, à cause d'une notable modification des bases de calcul,

résultant en particulier d'une baisse des frais. Lorsque le locataire demande une baisse de loyer, le bailleur peut lui opposer que, depuis la dernière fixation de loyer, d'autres facteurs de hausse sont intervenus. La méthode relative est donc en principe également applicable aux motifs de hausse invoqués en compensation aux facteurs de baisse (ATF 126 III 124 c. 2a). Le TIH, la compensation du renchérissement, les charges courantes et d'entretien et les prestations supplémentaires du bailleur sont des facteurs relatifs de fixation du loyer. Les critères relatifs de fixation du loyer peuvent être compensés entre eux (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, pp. 465, 473, 483, 495, 530, 541 et 545). Dans le cadre de la méthode relative, on examine l'évolution des critères de fixation du loyer entre deux moments, soit celui de la fixation du précédent loyer et celui de la fixation du loyer contesté, qui correspond, pour une demande de baisse, au jour où celle-ci est formulée (Lachat, *op. cit.*, pp. 530-531).

L'art. 13 al. 1 OBLF (ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux du 9 mai 1990, RS 221.213.11) détermine les effets de la variation du TIH sur le montant du loyer. L'augmentation de loyer visant à compenser le renchérissement pour le capital exposé aux risques ne peut dépasser 40 % de la hausse de l'IPC (art. 16 OBLF).

Pour déterminer l'évolution, à la hausse ou à la baisse, des charges courantes et d'entretien, on calcule en règle générale deux moyennes, la première portant au moins sur les trois exercices précédant la dernière notification de loyer et la seconde au moins sur les trois exercices précédant la fixation du loyer contesté (Lachat, *op. cit.*, pp. 474 et 475). Dans l'arrêt cité par l'appelante, le Tribunal fédéral rappelle expressément qu'une hausse des coûts ne peut avoir un impact sur le loyer qu'après qu'elle a été enregistrée dans les comptes du bailleur (TF 4A_530/2012 du 17 décembre 2012 c. 3.5). La différence entre ces deux moyennes est ensuite mise en rapport avec l'état locatif de l'immeuble (somme annuelle de tous les loyers nets théoriquement dus pour les appartements, garages et places de parc d'un immeuble) au jour de la dernière fixation du loyer (Lachat, *op. cit.*, p. 477). Le bailleur qui se

prévaut d'une augmentation de ses charges doit lui-même produire les pièces comptables (art. 20 al. 2 OBLF), certifiées conformes, et pas seulement des tableaux chiffrés établis après la naissance du litige, pour les besoins de la cause (Lachat, op. cit., pp. 428, 474 s. et 477).

c) En l'espèce, nonobstant ce que prétend l'appelante, les exercices comptables pertinents sont les trois exercices précédant la dernière fixation du loyer, soit ceux des années 2002, 2003 et 2004 (TF 4A_530/2012 du 17 décembre 2012 c. 3.5; Lachat, op. cit., pp. 474 et 475). Il importe peu que la transaction ait été conclue le 11 mars 2009 puisque ce n'est pas cette dernière date qui est déterminante pour la fixation du loyer dès le 1^{er} avril 2005, voire dès le 1^{er} novembre 2005. Dès lors que la dernière fixation du loyer a eu lieu durant l'année 2005, les exercices comptables décisifs sont donc ceux des années 2002 à 2004. Ainsi, faute de pièces produites s'agissant de l'année 2002, l'appelante ne peut établir que ses charges courantes et d'entretien ont augmenté depuis la dernière fixation du loyer et, partant, le facteur de hausse qu'elle oppose à la baisse de loyer requise par l'intimée ne peut être retenu. Au surplus, il faut rappeler, à l'instar des premiers juges, que le bailleur qui se prévaut d'une augmentation de ses charges ne peut se contenter de produire des tableaux chiffrés établis après la naissance du litige pour les besoins de la cause. Il doit fournir des pièces comptables certifiées conformes. Or, dans le cas présent, l'appelante s'est contentée de produire un tableau comparatif des charges relatives aux années 2003, 2004 et 2005 ainsi que 2010, 2011 et 2012. Ces pièces n'équivalent pas à des documents comptables et elles ne sont pas certifiées conformes.

Le grief de l'appelante, mal fondé, doit être rejeté.

4. a) Les frais accessoires sont dus pour les prestations fournies par le bailleur ou un tiers en rapport avec l'usage de la chose (art. 257a al. 1 CO). Les frais accessoires sont à la charge du locataire uniquement s'ils sont spécialement prévus dans le contrat. Ils représentent une rémunération pour les dépenses effectives du bailleur en rapport avec

l'usage de la chose, telles que frais de chauffage, d'eau chaude et autres frais d'exploitation, ainsi que les contributions publiques qui résultent de l'utilisation de la chose (art. 257b al. 1 CO). A défaut d'une clause spécifique mentionnant les frais accessoires à la charge du locataire, ceux-ci sont inclus dans le loyer.

Selon l'art. 5 al. 1 OBLF, entrent en ligne de compte comme frais de chauffage et de préparation d'eau chaude les dépenses effectives directement en rapport avec l'utilisation de l'installation de chauffage ou de l'installation générale de préparation d'eau chaude. Il s'agit notamment des dépenses pour la révision périodique de l'installation de chauffage, réservoirs à mazout y compris, et le détartrage de l'installation d'eau chaude, des chauffe-eau et des conduites (art. 5 al. 2 let. e OBLF). Les dépenses pour la réparation et la réfection des installations ne sont pas des frais de chauffage et de préparation d'eau chaude (art. 6 let. a OBLF). L'art. 8 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210) impose au bailleur de démontrer que les frais qu'il entend mettre à la charge du locataire n'entrent pas dans le champ d'application de l'art. 6 let. a OBLF. S'il existe une installation de chauffage générale, le bailleur établit un compte annuel de chauffage et d'eau chaude, séparé des comptes d'exploitation de l'immeuble, pour autant que le système du forfait ne soit pas appliqué, ce compte couvrant la période allant du 1^{er} juillet au 30 juin de l'année suivante à moins que le bail n'en dispose autrement (art. 31 let. a RULV [dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du Canton de Vaud]).

b)

ba) L'appelante conteste le jugement entrepris en tant qu'il tranche le sort du solde du décompte des frais de chauffage et frais accessoires pour la période du 1^{er} avril 2011 au 31 mars 2012. En premier lieu, elle fait valoir, sur la base du décompte des frais de chauffage et accessoires pour la période du 1^{er} avril 2010 au 31 mars 2011 (pièce 3 produite en appel), que le montant total brut des frais de chauffage s'élève à 31'451 fr. 90 et correspond à onze mois. Ainsi, l'intimée ne se serait acquittée des acomptes de gaz que pour les mois d'avril 2010 à

février 2011, ceci pour des raisons de périodicité entre la date du décompte et les facturations des Services industriels lausannois, de sorte qu'il se justifierait de retenir dans le décompte 2011-2012 l'acompte de gaz couvrant la période du 1^{er} mars 2011 au 31 mars 2011, par 3'580 fr. 20. L'appelante indique qu'une fois les ajustements établis par rapport à la facturation des Services industriels, le gaz a été facturé aux locataires de l'immeuble sur douze mois allant du 1^{er} avril au 31 mars de l'année suivante, cela dès le 1^{er} avril 2012 (pièce 4 produite en appel).

bb) La pièce 3, qui ne figurait pas au dossier de première instance, est irrecevable (voir c. 2b supra). Même à supposer recevable, le chiffre articulé par l'appelante, soit 31'451 fr. 90, qui représenterait le total brut des frais de chauffage, ne découle pas de cette pièce. En outre, la pièce 4 dont l'appelante se prévaut s'agissant de la période du 1^{er} avril 2012 au 31 mars 2013 n'a pas non plus été produite en première instance et constitue également un fait nouveau irrecevable. Dès lors, la Cour de céans ne peut que confirmer le raisonnement tenu par les premiers juges s'agissant de l'acompte de gaz litigieux, à savoir que faute pour l'appelante de justifier la facturation d'un mois supplémentaire dans le décompte établi pour la période du 1^{er} avril 2011 au 31 mars 2012, il y a lieu de retrancher dudit décompte le montant de 3'580 fr. 20 correspondant à l'acompte du mois de mars 2011.

c)

ca) L'appelante fait ensuite grief aux premiers juges d'avoir réduit les frais de 694 fr. 15 relatifs au service brûleur. Elle estime que la somme de 150 fr. déduite par ceux-ci au titre de frais de dépannage est trop élevée et ne correspond pas au montant réel. Elle explique être intervenue auprès de la société [...] SA (anciennement X. _____ AG) pour recevoir une offre relative au service brûleur sans les frais de dépannage, dont le montant est de 685 fr. par an (pièce 5). Ainsi, c'est ce dernier montant qui devrait être retenu, à répartir entre les locataires de l'immeuble.

cb) L'argumentation de l'appelante se fonde sur une offre du 6 novembre 2014, valable six mois et avec un début de contrat prévu le 1^{er} janvier 2015. Cette pièce est toutefois irrecevable dès lors que l'appelante ne démontre pas qu'elle aurait été empêchée de produire une pièce attestant d'une telle offre devant le Tribunal des baux (voir c. 2b supra). En outre, la pièce produite ne concerne pas la période litigieuse du 1^{er} avril 2011 au 31 mars 2012. A cet égard, le jugement entrepris précise que l'appelante n'a produit ni l'abonnement 2012 pertinent, ni les conditions générales éditées par l'entreprise concernée ni encore les justificatifs permettant de détailler les prestations réellement effectuées, ce que l'intéressée ne conteste d'ailleurs pas. Au surplus, la pièce produite ne constitue qu'une offre pour le futur, qui n'a pas nécessairement été souscrite, qui plus est aux conditions y figurant. Par conséquent, en l'absence de pièce établissant le montant retenu pour le service du brûleur, par 694 fr. 15, la décision des premiers juges de réduire le montant de ce poste à la proportion admise par l'intimée, soit 150 fr., ne prête pas le flanc à la critique.

d)

da) L'appelante soutient enfin que les premiers juges ont réduit sans aucune justification ni aucun élément concret la somme due par l'intimée pour les frais de décompte individuel, qui s'élève à 1'215 fr. 30. Elle explique que l'entreprise R. _____ AG a facturé ses services au prix de 2'367 fr. 70 pour la période considérée (pièce 6 produite en appel). L'intimée s'acquittant des frais liés à sa consommation d'eau froide par le paiement d'un forfait en vertu de la convention du 11 mars 2009, l'appelante a, s'agissant des postes concernant tant les relevés d'eau chaude que d'eau froide, séparé ces frais à raison de 50 % pour l'eau chaude et 50 % pour l'eau froide, les postes correspondant uniquement à l'eau chaude étant refacturés à la locataire à raison de 100 %. Elle a également déduit la somme de 22 fr. 70 correspondant à la lecture en cas de changement de locataire.

db) Lorsque des compteurs individuels ont été installés, les frais de relevés et de répartition des coûts entrent dans les frais administratifs mis à la charge du locataire (Bieri, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer, Bâle 2010, n. 68 ad art. 257a-257b CO).

dc) L'appelante se réfère à la pièce 6 de son bordereau produit en appel qui correspond à la pièce 38 du bordereau du 29 janvier 2014, soit la facture de R. _____AG du 2 mai 2012. Néanmoins, contrairement à ce qu'elle prétend, on ne voit pas que l'on puisse déduire de cette pièce une clé de répartition 50-50 % eau chaude - eau froide puisqu'aucune distinction n'est faite à cet égard. En effet, si certains montants sont clairement attribués à l'eau chaude, d'autres postes contenus dans cette facture mentionnent seulement qu'ils concernent l'eau froide et l'eau chaude, sans répartition précise. Partant, conformément à ce qu'ont retenu les premiers juges, faute de justificatif permettant de détailler les prestations qui ont été effectivement exécutées par R. _____AG durant la période litigieuse, il n'est pas possible de s'assurer du bien-fondé du montant refacturé à l'intimée. Ainsi, on ne peut faire grief aux premiers juges d'avoir ramené le poste des frais de décompte individuel au montant admis par l'intimée, soit 600 francs.

5. a) En définitive, l'appel doit être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé.

b) Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'426 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]) sont mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

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

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,

statuant en application de l'art. 312 al. 1 CPC,

prononce :

- I. L'appel est rejeté.
- II. Le jugement est confirmé.
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'426 fr. (mille quatre cent vingt-six francs), sont mis à la charge de l'appelante T. _____ AG.
- IV. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 30 janvier 2015

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Franck Ammann (pour T. _____ AG),
- M. Jacques-André Mayor (pour B. _____).

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), 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 :

- Tribunal des baux.

La greffière :