

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 28 mars 2024

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
MM. Hack et Oulevey, juges
Greffier : M. Clerc

**Art. 59 al. 2 let. b, 311 al. 1, 318 let. c CPC ; 18, 253, 256 al. 1 CO ;
21 LTVA**

Statuant sur l'appel interjeté par **R.**_____, à [...],
défenderesse, contre le jugement rendu le 14 juillet 2022 par le Tribunal
des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **I.**_____, à [...],
demanderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 14 juillet 2022, dont les motifs ont été notifiés le 3 janvier 2023 à R._____, le Tribunal des baux (ci-après : le tribunal ou les premiers juges) a dit que R._____ devait verser à I._____ la somme de 91'402 fr. 15, avec intérêt à 5 % l'an dès le 26 août 2020, dont à déduire les montants de 2'601 fr. 70, valeur au 24 mai 2019, de 4'653 fr. 65, valeur au 14 juin 2019, de 401 fr. 95, valeur au 30 juin 2019, de 80 fr. 80, valeur au 15 août 2019, et de 2'768 fr., valeur au 8 novembre 2019 (I), a dit que les oppositions formées aux poursuites n^{os} [...], [...] et [...] de l'Office des poursuites du district du Jura - Nord vaudois étaient définitivement levées à concurrence de, respectivement, 6'728 fr. 55, 1'076 fr. 55 et 831 fr. 45, chaque somme portant intérêt à 5 % l'an dès le 11 août 2019, que les oppositions formées aux poursuites n^{os} [...], [...] et [...] de l'office précité étaient définitivement levées à concurrence de, respectivement, 9'087 fr. 40, 748 fr. 30 et 1'435 fr. 55, chaque somme portant intérêt à 5 % l'an dès le 11 décembre 2019, que l'opposition formée à la poursuite n° [...] de l'office précité était définitivement levée à concurrence de la somme de 11'752 fr. 75, avec intérêt à 5 % l'an dès le 11 mars 2020, et que l'opposition formée à la poursuite n° [...] de ce même office était définitivement levée à concurrence de la somme de 9'402 fr. 20 , avec intérêt à 5 % l'an dès le 11 octobre 2020 (II), a dit que les frais judiciaires, arrêtés à 7'500 fr., étaient mis à la charge d'I._____ à hauteur de 1'875 fr. et à la charge de R._____ à hauteur de 5'625 fr., et que celle-ci devait verser à celle-là la somme de 1'625 fr. à titre de remboursement d'avance de frais (III), a dit que R._____ devait verser à I._____ la somme de 4'000 fr. à titre de dépens réduits et compensés (IV) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En droit, le tribunal a considéré que le « contrat de prestations de services » conclu par les parties était un contrat composé, qui comprenait notamment tous les éléments objectivement essentiels constitutifs d'un contrat de bail commercial. I._____ avait, entre autres prestations mentionnées dans le contrat, cédé à R._____ l'usage exclusif

d'une surface de 250 m² pour une durée – prolongeable – de trois ans, moyennant le versement par celle-ci d'un montant de 100 fr. par mètre carré et par an, ce qui correspondait à l'évidence à un loyer. R._____ pouvait librement accéder à la surface en question, puisqu'elle en possédait les clés, ce qui excluait de qualifier le contrat de dépôt ou d'entrepôt. Le même raisonnement s'appliquait à la surface de 40 m² et à celle d'une taille variable, à cela près que les parties avaient conclu pour celles-ci un contrat de bail oral. Le tribunal a ainsi admis sa compétence *ratione materiae*. Les premiers juges ont relevé que, le contrat relatif à la location de la surface de 250 m² ayant été résilié avec effet au 31 octobre 2019, la locataire R._____ n'avait pas démontré s'être acquitté des loyers des mois d'avril à octobre 2019 ni des indemnités d'occupation illicite pour les mois de novembre 2019 à décembre 2021, de sorte que ces montants, d'un total de 5'291 fr. 65, étaient dus. S'agissant de la surface de 40 m², la locataire restait débitrice des loyers et indemnités pour occupation illicite pour la période d'avril 2019 à juillet 2020. Enfin, pour la surface variable, l'impayé s'étendait sur 33 mois. La surface ayant fluctué, le tribunal a calculé une indemnité totale de 10'569 fr. 75.

Les premiers juges ont estimé que la température des locaux représentait une qualité promise, dont l'absence constituait un défaut de la chose louée. Ils ont toutefois considéré que R._____ n'avait pas démontré l'existence de la marchandise dont elle déplorait la prétendue perte et n'avait pas prouvé son dommage, si bien que ses conclusions en paiement de dommages-intérêts résultant d'un défaut de la chose louée devaient être rejetées.

B. **a)** Par acte du 2 février 2023, R._____ (ci-après : l'appelante) a fait appel du jugement précité en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à son annulation au motif que le tribunal ne serait pas compétent, subsidiairement à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause au tribunal pour nouvelle instruction sur le dommage qu'aurait subi l'appelante en raison de la température excessive des locaux litigieux. Plus subsidiairement, l'appelante a conclu, avec suite de frais et

dépens, à la réforme du jugement en ce sens qu'I._____ (ci-après : l'intimée) soit condamnée à lui verser les montants de 120 fr. 62, avec intérêt à 5% l'an dès le 7 août 2019, 500 fr., avec intérêt à 5% l'an dès le 16 août 2019, 614 fr., avec intérêt à 5% l'an dès le 31 août 2019, 50'794 fr. 95, avec intérêt à 5% l'an dès le 23 septembre 2019, 614 fr., avec intérêt à 5% l'an dès le 30 septembre 2019, 614 fr., avec intérêt à 5% l'an dès le 31 octobre 2019, 959 fr. 35, avec intérêt à 5% l'an dès le 21 novembre 2019, 1'459 fr. 70, avec intérêt à 5% l'an dès le 5 décembre 2019, et 788 fr. 55, avec intérêt à 5% l'an dès le 16 janvier 2020, et à ce qu'elle soit autorisée à compenser son éventuelle dette envers l'intimée avec ses propres créances contre celle-ci. Elle a produit une nouvelle pièce.

b) Au pied de sa réponse du 5 octobre 2023, l'intimée a conclu, avec suite de frais et dépens, à l'irrecevabilité de l'appel, subsidiairement à son rejet, ainsi qu'au paiement par l'appelante d'une amende disciplinaire pour témérité, d'un montant à fixer à dire de justice.

c) Par acte du 24 octobre 2023, l'appelante a spontanément répliqué en confirmant ses conclusions du 2 février 2023.

L'appelante a déposé une duplique spontanée le 3 novembre 2023.

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

1. L'appelante [...] est une société anonyme sise à [...] dont le but est ainsi libellé : « importation, exportation, distribution et vente de produits naturels, activités connexes et exploitation de droits liés à la marque [...]».

L'intimée I._____ est une société anonyme sise à la « [...] », à [...], dont le but consiste notamment dans le commerce, le transport, le

dédouanement et l'entreposage de marchandises en tous genres, les opérations commerciales d'un centre de distribution et d'une plate-forme de service client, la préparation et l'expédition de colis, le réemballage et la redistribution de produits ouvrés, ainsi que, d'une manière générale, la fourniture de services et de conseils en logistique, en Suisse et à l'étranger. Ses administrateurs sont [...].

La société [...] est une société sise à la « [...] », à [...] dont les administrateurs sont [...]. Elle est propriétaire de l'immeuble sis [...], et a mis à disposition de l'intimée des locaux dans ledit immeuble, en l'autorisant à sous-louer tout ou partie de ses droits.

2. a) Par contrat intitulé « Contrat de prestation de service » du 19 décembre 2018, l'intimée s'est notamment engagée à mettre à disposition de l'appelante une surface fixe et cloisonnée de 250 m² au 1^{er} étage de l'immeuble sis à [...]. Le contrat est ainsi libellé :

« 1. Objet du contrat

1.1 Le client [ndr : l'appelante] importe, distribue et vend des produits naturels, notamment de la marque [...]. Dans ce cadre-là, le client confie en sous-traitance au fournisseur [ndr : l'intimée] des prestations de stockage et de logistique relatives au traitement des commandes de ses clients. Le client peut sans restriction étendre et diversifier sa gamme de produits dans le cadre de l'activité décrite ci-dessus, et les inclure dans les prestations confiées au fournisseur.

2. Stockage

2.1 Le fournisseur met à disposition du client une surface fixe cloisonnée et fermée de 250 m² située au 1^{er} étage de la halle sise [...], utilisable uniquement dans le cadre de l'activité décrite au point 1.1. ci-dessus.

2.2 La surface mise à disposition n'est pas chauffée. Les températures évoluent durant l'année de 5 à 25 degrés Celsius selon garanties constructeur.

2.3 La surface mise à disposition par le fournisseur n'est pourvue d'aucune installation spécifique, tant de stockage que de préparations de commandes. Toutes les installations apportées et mises en place par le client doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du fournisseur. A noter, que la charge sur cette surface ne devra en aucun cas excéder 1 tonne au m² pour des raisons primordiales de portance du bâtiment

2.4 Pour accéder à cette surface, le fournisseur remet au client deux clés, non transmissibles et utilisables uniquement par MM. [...]. Le client s'engage à ne pas les mettre à disposition d'une tierce personne, sous aucun prétexte. Il s'engage également à déboursier tous les frais de remplacement occasionnés en cas de perte de clé. Le client versera au fournisseur, à réception des deux clés, une caution de CHF 300.-.

2.5 Le client s'assure que toute installation et/ou matériel fournis par

ses soins répondent aux normes et législations en vigueur, et sont de ce fait parfaitement adaptés à leur usage.

3. Prestations logistiques de traitement des commandes

3.1 Outre le stockage, qui est décrit sous le point 2 ci-dessus, le fournisseur effectue pour le client les prestations logistiques suivantes :

- Déchargement et mise en stock
- Sortie de stock et chargement
- Transport
- Intégration et archivage des documents par GED
- Picking des commandes pour envoi palette ou envoi postal
- Travaux en régie (avec ou sans engin de manutention)

Le client s'engage à sous-traiter au fournisseur tous les travaux de manutention ainsi que les transports. En ce qui concerne les préparations de commandes, le client s'engage à sous-traiter au fournisseur toutes les prestations qu'il n'exécutera pas lui-même,

3.2 Le fournisseur s'engage à traiter l'ensemble des commandes que le client lui aura sous-traitées dans un délai de 2 jours ouvrables, du lundi au vendredi, dès leur réception.

3.3 Le traitement comprend l'impression des commandes de ventes, leur préparation, leur conditionnement et leur livraison ou mise à disposition pour envoi postal.

3.4 Le client gère son stock et met à disposition du fournisseur les articles nécessaires au traitement des commandes. La tenue, ainsi que l'exactitude des stocks incombent au client.

4. Tarifs

4.1 Les tarifs des prestations mentionnées au point 2 et 3 du présent contrat font l'objet d'une annexe n°1, qui fait partie intégrante du présent contrat. Ils sont valables pour toute la durée initiale du présent contrat.

5. Assurance des marchandises et responsabilité civile

5.1 Selon l'article 20 des Conditions Générales pour la location d'entrepôts de SPEDLOGSWISS, CG SPEDLOGSWISS Entreposage (2001), l'assurance tous risques des marchandises ou des équipements qui se trouvent dans les locaux loués est la responsabilité du client.

5.2 Le client est tenu d'assurer les marchandises entreposées contre les risques d'incendie, les dégâts d'eau et le vol par effraction ou contre les dommages matériels causés par tout autre événement.

6. Entrée en vigueur et durée du contrat

6.1 Le présent contrat est conclu pour une durée initiale de trois

ans.

Début de la durée initiale : 1^{er} janvier 2019

Fin de la durée initiale : 31 décembre 2021

Premier délai de résiliation : 30 juin 2021

Le contrat est ensuite tacitement prolongé d'année en année. Le délai de résiliation est alors de six mois pour la fin d'une prolongation.

6.2 En cas de non-respect de l'un ou l'autre des points du présent contrat par une partie, l'autre partie aura la possibilité de résilier le présent contrat avec effet immédiat, sans attendre et sans respecter le délai de résiliation. »

Le client paie l'ensemble des factures sans escompte dans un délai de 10 jours.

7.3 Un intérêt moratoire de 5% l'an sera facturé par le fournisseur au client pour tout retard de paiement.

7.4 Le fournisseur se réserve le droit de cesser d'effectuer les

prestations logistiques mentionnées sous chiffres 2 et 3 en cas de retard dans les paiements de plus de 20 jours.

8. Conditions générales

8.1 L'ensemble des prestations fournies par le fournisseur au client sont régies par les CG SPEDLOGSWISS dernière version qui sont jointes au présent contrat en tant qu'annexe, sous réserve de dispositions contraires stipulées dans le présent contrat.

9. Confidentialité

9.1 Le client et le fournisseur s'engagent mutuellement à respecter la confidentialité ainsi qu'une discrétion commerciale concernant l'ensemble de leurs relations d'affaire pendant toute la durée du contrat, mais également après sa cessation.

10. Divisibilité

10.1 Les partenaires contractuels s'efforcent de régler à l'amiable tout différend susceptible de surgir.

10.2 Dans le cas où l'une ou l'autre des dispositions du présent contrat serait ou deviendrait contraire aux normes juridiques applicables, les parties s'engagent à régler ce problème de bonne foi, soit en modifiant les clauses litigieuses, soit en les supprimant, de manière à rétablir l'équilibre de leurs droits et obligations respectives. L'existence du contrat n'en serait affectée que s'il n'était pas raisonnablement possible de rétablir l'équilibre.

11. Juridiction et for

11.1 Le for juridique est [...] et seul le droit suisse est applicable.

12. Dispositions finales

12.1 Toute modification apportée au présent contrat doit être validée par les deux parties et prendre la forme écrite.

12.2 Si, d'un commun accord entre les deux parties, une des clauses du présent contrat est invalidée ou si une lacune est constatée dans le contrat, les autres dispositions du contrat restent valables. En lieu et place des dispositions invalidées, un accord commun devra être trouvé entre les deux parties. »

L'annexe 1, à laquelle renvoie le chiffre 4.1 du contrat, a notamment la teneur suivante :

Description	Unité	Prix unitaire
Prestations de stockage et picking (hors fourniture)		
- Déchargement et mise en stock	Palette	SFr. 5.00
- Sortie de stock et chargement, transport effectué par nos soins	Palette	SFr. 5.00
- Sortie de stock et chargement, transport effectué par un tiers	Palette	SFr 10.00
- Stockage intérieur, halle isolée 5-25° Surface fixe de 250 m ² (1 tonne max. au m ²)	M ² /an	SFr. 100.00
- Intégration et archivage des documents par GED	Commande	SFr. 5.00

- Picking des commandes pour envoi par palette	Carton	SFr. 1.00
- Picking des commandes pour envoi postal	Ligne commande	de SFr. 3.50
- Tous travaux en régie (avec ou sans engin de manutention)	Heure	SFr. 60.00

Hormis dans une facture du 31 décembre 2018, qui concernait une période de quinze jours en décembre 2018, l'intimée a facturé séparément la location du local et les autres prestations (chargement, transport, déchargement).

L'appelante s'est acquittée des montants réclamés par l'intimée pour l'occupation de cette surface en janvier, février et mars 2019.

b) L'intimée a également mis à disposition de l'appelante une surface fermée de 40 m², au 1^{er} étage de l'immeuble sis à [...] avec effet au 1^{er} janvier 2019.

Aucun contrat n'a été formalisé par écrit s'agissant de l'occupation de cette surface par l'appelante.

L'intimée a facturé à l'appelante un montant de 333 fr. 20, hors TVA, par mois concernant cette surface. Les factures contiennent la mention « Location mens. de surface de stock au M2 Zone 3 » et font état d'un montant de 8 fr. 33 par mètre-carré. L'appelante s'est acquittée de ces factures pour les mois de janvier à mars 2019.

c) L'intimée a également mis à disposition de l'appelante une surface de 120 m² dans un local du 1^{er} étage de l'immeuble [...], ce avec effet au 1^{er} janvier 2019.

Aucun contrat n'a été formalisé par écrit s'agissant de l'occupation de cette surface par l'appelante.

Par la suite, l'appelante a étendu à 370 m² son occupation, avant de la réduire progressivement à 20 m². En résumé, l'appelante a fait usage de cette surface comme il suit en 2019 :

- Semaines 1 à 13 : 120 m² ;
- Semaines 14 à 19 : 370 m² ;
- Semaine 20 : 100 m² ;
- Semaine 21 : 80 m² ;
- Semaine 22 : 25 m² ;
- Semaines 23 à 43 : 20 m².

Les factures établies par l'intimée comportent la mention « Loc. hebdo. surface de stock au M2 » et la précision de la semaine concernée (par ex : S14, S23), le prix au m² s'élevant à 1 fr. 93, hors TVA.

L'appelante s'est acquittée des montants réclamés par l'intimée pour l'occupation de cette surface de janvier à mars 2019 compris.

3. Le 2 mai 2019, l'appelante s'est acquittée en faveur de l'intimée d'un montant de 4'884 fr. 80 afférent aux « factures N 701517 [et] 701518 ». La facture n° 701517, datée du 31 mars 2019, a trait à la location de « surfaces de stock » pour le mois de mars (et comporte les semaines 10 à 13). La facture n° 701518, du même jour, concerne d'autres types de prestations (transports divers, déchargement et mise en stock).

Le 24 mai 2019, l'appelante a versé à l'intimée la somme de 380 fr. 70 relative à la facture n° 701538, laquelle date du 30 avril 2019 et concernait des frais de manutention et de « transports divers ».

4. a) Par courrier recommandé du 16 août 2019 adressé à l'appelante, l'intimée, sous la plume de son conseil, a relevé que les parties avaient « conclu un contrat de prestations de services le 13 décembre 2018 ayant pour objet en particulier la surface fixe cloisonnée et fermée de 250 m² dans la zone I ». Ledit conseil a indiqué ce qui suit :

« Pour ces deux surfaces (ndr : celle objet du contrat écrit et celle de 40 m²), ma mandante I. _____ m'informe que R. _____ est en demeure dans le paiement des loyers et des charges et que les factures suivantes n'ont pas été acquittées :

- la facture n° 701556 du 31 mai 2019 d'un total de CHF 3'592.80 : cette facture concerne un loyer de CHF 2'082.50 pour la surface de 250 m², un loyer de CHF 333.20 pour la surface de 40 m² et un montant de CHF 100.- d'acompte de charges d'électricité.

- la facture n° 701562 du 30 juin 2019 d'un total de CHF 2'875.70 : cette facture concerne un loyer de CHF 2'082.50 pour la surface de 250 m², un loyer de CHF 333.20 pour la surface de 40 m² et un montant de CHF 100.- d'acompte de charges d'électricité.

- la facture n° 701598 du 31 juillet 2019 d'un total de CHF 2'917.25 : cette facture concerne un loyer de CHF 2'082.50 pour la surface de 250 m², un loyer de CHF 333.20 pour la surface de 40 m² et de CHF 100.- d'acompte de charges d'électricité. »

Dans cette même correspondance, l'intimée a mis en demeure l'appelante de s'acquitter du total des loyers et des charges s'élevant à 7'547 fr. 10 et à 1'457 fr. 15 respectivement pour la période des mois de mai à juillet 2019, attirant son attention sur le fait que les baux seraient résiliés à défaut de paiement.

b) Par courrier du 4 juillet 2019, le conseil de l'appelante a indiqué à l'intimée que, faute de mesures prises pour garantir la plage de température promise contractuellement, sa mandante « consignerait le loyer ».

c) Le 25 juillet 2019, la notaire [...] a constaté, sur mandat de l'appelante, que la température dans les locaux s'élevait à 33.3 degrés Celsius entre 16h10 et 16h30.

L'appelante a établi un relevé de températures selon lequel, entre juillet 2019 et janvier 2020, celles-ci avaient excédé à plusieurs reprises 25 degrés Celsius.

5. a) En date du 20 septembre 2019, l'intimée a adressé à l'appelante trois formules officielles de résiliation de bail relatives aux différentes surfaces occupées par cette dernière, pour défaut de paiement du loyer, avec effet au 31 octobre 2019.

b) L'appelante a contesté ces congés par requête du 21 octobre 2019 adressée à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district du Jura-Nord vaudois.

c) A l'issue de cette procédure de conciliation, l'intimée a saisi le Juge de paix des districts du Jura-Nord vaudois (ci-après : le juge de paix) d'une requête d'expulsion le 11 décembre 2019.

Par décision incidente du 29 octobre 2020, le juge de paix a admis sa compétence pour connaître de la demande d'expulsion, retenant que les parties étaient liées par un rapport de bail à loyer. Cette décision a été confirmée par la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal selon arrêt du 3 février 2021.

Le 21 mai 2021, le juge de paix a prononcé l'expulsion de l'appelante avec effet au 22 juin 2021 à midi, retenant en particulier qu'il n'y avait plus matière à revenir sur la qualification de bail à loyer retenue dans la décision du 29 octobre 2020. La Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a confirmé cette décision selon arrêt du 3 décembre 2021.

6. a) Le 21 septembre 2020, à la suite de réquisitions de prise d'inventaires pour la sauvegarde du droit de rétention du bailleur, l'intimée a fait notifier à l'appelante, par l'Office des poursuites du district du Jura-Nord vaudois, huit commandements de payer. Ceux-ci avaient trait aux loyers impayés et aux indemnités pour occupation illicite dues pour les locaux mis à disposition de l'appelante. R. _____ a formé opposition totale contre ces commandements de payer.

L'intimée a produit en première instance l'avis d'inventaire dans la poursuite n° [...] auquel manque la page listant les objets saisis.

b) Statuant les 8 avril et 1^{er} octobre 2020 sur recours de l'intimée dans le cadre de deux procédures de plainte LP visant les avis d'inventaires établis par l'office des poursuites, la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal a, dans ses motifs, reconnu l'existence de

rapports de bail à loyer entre les parties.

7. Le 27 juillet 2020, l'appelante a restitué la surface de 40 m², laquelle a été relouée le 1^{er} mars 2021.

L'appelante a libéré la surface de 250 m² et la surface variable en date du 20 décembre 2021 et en a restitué les clés le 22 décembre 2021.

8. Par courrier du 19 mai 2021, l'appelante a informé l'intimée qu'elle résiliait le « contrat de prestations de service » les liant pour le 31 décembre 2021.

9. a) Le 20 juillet 2020, au bénéfice d'une autorisation de procéder délivrée le 18 juin 2020 par la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district du Jura-Nord vaudois, l'intimée a saisi le tribunal d'une demande dirigée contre l'appelante dont les conclusions, prises avec suite de frais et de dépens, sont les suivantes :

- « I. Condamner [...] à payer immédiatement à [...] la somme de CHF 37'725.25, avec intérêts à 5% l'an dès le 26 décembre 2019, échéance moyenne ;
- II. Condamner [...] à payer à [...] la somme de CHF 2'917.25 par mois, et ce dès le mois de juillet 2020 et jusqu'à la date de libération effective des locaux commerciaux, avec intérêts à 5% l'an dès le 11 de chaque mois, la première fois le 11 août 2020, au titre d'indemnité pour occupation illicite ;
- III. Prononcer la mainlevée définitive des futures oppositions formées par [...] [...] aux commandements de payer en cours de notification requis par [...], lesquels seront précisés en cours d'instance. »

Les montants réclamés par l'intimée portent sur des loyers et des indemnités pour occupation illicite des surfaces mises à disposition de l'appelante.

b) Dans sa réponse et demande reconventionnelle du 14 septembre 2020, l'appelante a pris les conclusions reconventionnelles suivantes contre l'intimée :

« A la forme

1. Déclarer la présente réponse recevable ;

Au fond

Principalement

2. Constater que le Tribunal de céans n'est pas compétent *ratione materiae* ;

3. Partant, déclarer la demande [...] irrecevable ;

Subsidiairement

4. Constater que [...] ne doit rien à [...] au titre de loyer ou d'indemnité pour occupation illicite ;

5. Condamner [...] à verser à [...] la somme de CHF 120,62 avec intérêts à 5% l'an dès le 7 août 2019 ;

6. Condamner [...] à verser à [...] la somme de CHF 500.- avec intérêts à 5% l'an dès le 16 août 2019 ;

7. Condamner [...] à verser à [...] la somme de CHF 614.- avec intérêts à 5% l'an dès le 31 août 2019 ;

8. Condamner [...] à verser à [...] la somme de CHF 50'794.95 avec intérêts à 5% l'an dès le 23 septembre 2019 ;

9. Condamner [...] à verser à [...] la somme de CHF 614.- avec intérêts à 5% l'an dès le 30 septembre 2019 ;

10. Condamner [...] à verser à [...] la somme de CHF 614.- avec intérêts à 5% l'an dès le 31 octobre 2019 ;

11. Condamner [...] à verser à [...] la somme de CHF 959,35 avec intérêts à 5% l'an dès le 21 novembre 2019 ;

12. Condamner [...] à verser à [...] la somme de CHF 1'459,70 avec intérêts à 5% l'an dès le 5 décembre 2019 ;

13. Condamner [...] à verser à [...] la somme de CHF 788,55 avec intérêts à 5% l'an dès le 16 janvier 2020 ;

14. Autoriser [...] à compenser son éventuelle dette envers [...] avec ses créances envers cette dernière ;

Dans tous les cas

15. Débouter [...] de toutes autres ou contraires conclusions ;

16. Avec suite de frais et dépens. »

Les prétentions, objets des conclusions subsidiaires de l'appelante, portaient sur des dommages-intérêts que celle-ci faisait valoir en lien avec les températures excessives au sein des locaux litigieux, soit :

- 120 fr. 62 pour la location d'un appareil de mesure des températures,

- 500 fr. d'honoraires pour le constat de température établi par Me [...], notaire,

- 50'794 fr. 95 pour la perte de la marchandise, selon facture établie par l'appelante,

- trois mois de stockage à 614 fr. par mois dans les propres locaux de l'appelante et

- 959 fr. 35, 1'459 fr. 70 et 788 fr. 55 pour le stockage de marchandises et la logistique par le biais de l'entreprise [...], selon factures d'octobre, novembre et décembre 2019 de cette société.

c) Le 2 octobre 2020, l'intimée a précisé sa conclusion III de la

manière qui suit :

« III. Prononcer la mainlevée définitive des oppositions formées le 21 septembre 2020 par [...] aux commandements de payer n^{os} [...] de l'Office des poursuites du district du Jura-Nord vaudois notifiés le 21 septembre 2020, ainsi que des futures oppositions formées par [...] aux commandements de payer en cours de notification requis par [...], lesquels seront précisés en cours d'instance. »

d) Par réplique et réponse sur demande reconventionnelle du 16 novembre 2020, l'intimée a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises par [...] et a précisé ses conclusions comme il suit :

« I. Condamner [...] à payer immédiatement à [...] la somme de CHF 48'223.05 (quarante-huit mille deux cent vingt-trois francs et cinq centimes), avec intérêts à 5% l'an dès le 26 janvier 2020, échéance moyenne.

II. Condamner [...] à payer à [...] la somme de CHF 2'558.40 par mois, et ce dès le mois de novembre 2020 et jusqu'à la date de libération effective des locaux commerciaux de 250 m² et 20m², avec intérêts à 5% l'an dès le 11 de chaque mois.

III. Prononcer la mainlevée définitive des oppositions formées le 21 septembre 2020 par [...] aux commandements de payer n^{os} [...] de l'Office des poursuites du district du Jura-Nord vaudois notifiés le 21 septembre 2020.

IV. Condamner [...] à payer à [...] la somme de CHF 333.20 par mois, et ce dès le mois d'août 2020 et jusqu'à la relocation de la surface commerciale de 40 m², mais au plus tard jusqu'au 31 mars 2021, avec intérêts à 5% l'an dès le 11 de chaque mois.

V. Condamner [...] à payer immédiatement à [...] la somme de CHF 1'924.- (mille neuf cent vingt-quatre francs), avec intérêts à 5% l'an dès le 15 mai 2020, échéance moyenne. »

Les montants réclamés aux conclusions I à IV portaient sur des loyers, indemnités pour occupation illicite et indemnités pour perte locative. La conclusion V concernait les frais d'établissement et d'envoi des avis d'inventaire et des commandements de payer.

e) Dans sa duplique et réplique reconventionnelle du 28 janvier 2021, l'appelante a confirmé l'ensemble de ses conclusions.

Par duplique reconventionnelle du 11 février 2021, l'intimée a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de toutes les conclusions prises par l'appelante et a précisé comme il suit les conclusions de sa réplique et réponse sur demande reconventionnelle :

« I. Condamner [...] à payer immédiatement à [...] la somme de CHF 55'815.15 (cinquante-cinq mille huit cent quinze francs et quinze centimes), avec intérêts à 5% l'an dès le 26 mars 2020, échéance moyenne.
II. Condamner [...] à payer à [...] la somme de CHF 2'558.40 par mois, et ce dès le mois de février 2021 et jusqu'à la date de libération effective des locaux commerciaux de 250 m² et 20m², avec intérêts à 5% l'an dès le 11 de chaque mois.
III. Prononcer la mainlevée définitive des oppositions formées le 21 septembre 2020 par [...] aux commandements de payer n^{os} [...] de l'Office des poursuites du district du Jura-Nord vaudois notifiés le 21 septembre 2020, ainsi que l'opposition formée le 22 janvier 2021 par [...] au commandement de payer n^o [...].
IV. Condamner [...] à payer à [...] la somme de CHF 2'332.40 (deux mille trois cent trente-deux francs et quarante centimes) avec intérêts à 5% l'an dès le 26 décembre 2020, échéance moyenne.
V. Condamner [...] à payer immédiatement à [...] la somme de CHF 2'207.50 (deux mille deux cent sept francs et cinquante centimes), avec intérêts à 5% l'an dès le 15 mai 2020, échéance moyenne. »

L'appelante a déposé des déterminations le 31 mars 2021 et a confirmé l'intégralité de ses conclusions.

f) A l'audience de premières plaidoiries du 21 mai 2021, l'intimée a augmenté ses conclusions I et II en ce sens que la somme réclamée à l'appelante s'élevait à 63'407 fr. 25 et que le montant mensuel était réclamé à partir du 1^{er} mai 2021.

g) Dans un procédé écrit complémentaire du 23 décembre 2021, l'intimée a conclu au rejet des conclusions prises par l'appelante et a précisé ses conclusions de la manière suivante :

« I. Condamner [...] à payer immédiatement à [...] la somme de CHF 83'583.55 (huitante-trois mille cinq cent huitante-trois francs et cinquante-cinq centimes), avec intérêts à 5% l'an dès le 26 août 2020, échéance moyenne.
II. Condamner [...] à payer immédiatement à [...] la somme de CHF 30'700.80 (trente mille sept cents francs et huitante centimes), avec intérêts à 5% l'an dès le 22 décembre 2021.
III. Prononcer la mainlevée définitive des oppositions formées le 21 septembre 2020 par [...] aux commandements de payer n^{os} [...] de l'Office des poursuites du district du Jura-Nord vaudois notifiés le 21 septembre 2020, ainsi que l'opposition formée le 22 janvier 2021 par [...] au commandement de payer n^o [...].
IV. Condamner [...] à payer à [...] la somme de CHF 2'332.40 (deux mille trois cent trente-deux francs et quarante centimes) avec intérêts à 5% l'an dès le 26 décembre 2020, échéance moyenne.

V. Condamner [...] à payer immédiatement à [...] la somme de CHF 2'207.50 (deux mille deux cent sept francs et cinquante centimes), avec intérêts à 5% l'an dès le 15 mai 2020, échéance moyenne. »

Dans cette écriture, l'intimée a notamment allégué que les locaux de 250 m² et d'une surface variable avaient été libérés le 21 décembre 2021 mais n'avaient pas été reloués.

En droit :

1.

1.1

1.1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

L'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit auprès de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

1.1.2 Pour être recevable, l'appel doit être motivé et comporter des conclusions (art. 311 al. 1 CPC). Il faut donc que l'appelant explicite dans quelle mesure la décision attaquée doit être modifiée ou annulée (ATF 137 III 617 consid. 4.2.2, JdT 2012 III 23 et réf. cit. ; TF 5A_978/2018 du 15 avril 2019 consid. 1.2), ses conclusions pouvant être interprétées à la lumière de la motivation de l'appel (ATF 137 III 617 consid. 4.2 et 4.3 ; TF 5A_779/2021, 5A_787/2021 du 16 décembre 2022 consid. 3.1 ; TF 4A_207/2019 du 17 août 2020 consid. 3.2, non publié à l'ATF 146 III 413 ; TF 5A_164/2019 du 20 mai 2020 consid. 4.3 non publié *in* ATF 146 III 203).

L'appelant ne saurait, sous peine d'irrecevabilité, se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée, l'appel ordinaire ayant un effet réformatoire ; il doit au contraire prendre des conclusions au fond permettant à l'instance d'appel de statuer à nouveau. Il n'est fait exception à la règle de l'irrecevabilité des seules conclusions en annulation que si l'autorité, en cas d'admission de l'appel, ne serait de toute manière pas en mesure de statuer elle-même sur le fond, en particulier faute d'un état de fait suffisant, et ne pourrait que renvoyer la cause à l'autorité inférieure (ATF 134 III 379 consid. 1.3, JdT 2012 III 23 ; TF 5A_65/2022 du 16 janvier 2023 consid. 3.3.1 ; TF 4A_274/2020 du 1^{er} septembre 2020 consid. 4 ; TF 4A_426/2019 du 12 septembre 2019 consid. 5.1 ; TF 5A_792/2016 du 23 janvier 2017 consid. 1.2).

1.2 L'intimée soutient que l'appel serait irrecevable, car il tendrait uniquement à l'annulation du jugement. Toutefois, quand bien même cela n'est pas prévu expressément à l'art. 318 al. 1 let. c CPC, il est évident qu'un appel peut être uniquement cassatoire lorsqu'il se fonde sur un pur motif de procédure ou sur l'incompétence du juge de première instance. On ne saurait alors exiger de l'appelant qu'il présente une conclusion en réforme en ce sens que l'action soit déclarée irrecevable, au risque de sombrer dans le formalisme excessif.

En l'espèce, c'est précisément l'incompétence qui est invoquée à titre principal, si bien que la conclusion cassatoire est recevable. A cela s'ajoute que l'appelante a pris des conclusions (très) subsidiaires, qui, elles, tendent à la réforme du jugement.

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

La réponse, déposée dans le délai imparti pour ce faire, est également recevable.

2.

2.1 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. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4).

Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie toutefois 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 (cf. ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2 ; TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2 applicable en appel). 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).

2.2 Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (art. 317 al. 1 CPC). Ces deux conditions sont cumulatives (ATF 142 III 413 consid. 2.2.2, JdT 2017 II 153 ; TF 5A_451/2020 du 31 mars 2021 consid. 3.1.1 et réf. cit. ; TF 5A_67/2020 du 10 août 2020 consid. 3.3.1) et il appartient à l'appelant de démontrer que celles-ci sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (ATF 143 III 42 consid. 4.1,

JdT 2017 II 342 avec note de Tappy ; TF 4A_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 4.1 ; TF 5A_266/2015 du 24 juin 2015 consid. 2.2.2).

Il convient de distinguer entre vrais et pseudo nova. Les premiers sont des faits ou moyens de preuve qui sont survenus après la fin des débats principaux de première instance (art. 229 al. 1 CPC). Leur recevabilité en appel n'est soumise qu'à la condition de l'allégation immédiate posée par l'art. 317 let. a CPC (TF 4A_76/2019 du 15 juillet 2020 consid. 8.1.1). Les pseudo nova sont des faits ou moyens de preuve qui existaient déjà au début des délibérations de première instance, leur admissibilité étant largement limitée en appel : ils sont irrecevables lorsque le plaideur aurait déjà pu les introduire dans la procédure de première instance en faisant preuve de la diligence requise (ATF 143 III 42 consid. 4 ; TF 5A_882/2017 du 1^{er} février 2018 consid. 5.3, publié *in* RSPC 2018 p. 218 ; TF 5A_756/2017 du 6 novembre 2017 consid. 3.4). Il appartient à la partie qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'elle a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le fait n'a pas pu être introduit en première instance (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1 ; ATF 143 III 272 consid. 2.3). Il en va de même pour la production de moyens de preuve nouveaux (TF 4A_76/2019 du 15 juillet 2020 consid. 8.1.2).

2.3 L'appelante a produit pour la première fois en deuxième instance l'inventaire des objets frappés du droit de rétention établi le 2 octobre 2019 par l'Office des poursuites du Jura-Nord vaudois. Cette pièce est antérieure au dépôt de la demande le 20 juillet 2020, si bien qu'elle constitue un faux nova. Or, l'appelante, qui y avait au demeurant accès, n'explique aucunement les raisons qui auraient empêché sa production en première instance. La pièce est ainsi irrecevable. Cela étant, le grief formé par l'appelante à l'appui de ce document sera discuté ci-dessous.

3. L'appelante formule en premier lieu des griefs de constatation inexacte des faits à l'encontre du jugement entrepris.

3.1 L'appelante expose que [...] et l'intimée I._____ sont domiciliées à la même adresse et ont les mêmes administrateurs. Quand bien même ces précisions n'ont aucune incidence sur l'issue du litige, elles ont été ajoutées à l'état de fait.

Elle relève par ailleurs que la location des locaux ne figure ni dans le but social de l'intimée, ni dans celui de [...]. Cet élément a également été expressément mentionné dans l'état de fait, malgré son défaut de pertinence. Rien n'empêche en effet une société de donner à bail des locaux, même si cela ne figure pas dans son but social.

3.2 L'appelante détaille ensuite le contrat du 19 décembre 2018. Celui-ci a été reproduit dans son intégralité dans l'état de fait. Les arguments juridiques soulevés par l'appelante, en particulier la question de la qualification juridique dudit accord, seront examinés ci-dessous.

3.3 S'agissant de la surface variable, l'appelante expose que l'espace de stockage se serait initialement trouvé au rez-de-chaussée et non au premier étage. Elle ne précise toutefois pas la pièce qui permettrait de prouver son allégation. Dans tous les cas, même s'il était retenu, ce fait n'est pas déterminant pour trancher le litige, si bien qu'il peut être écarté.

L'appelante expose également que la surface louée a augmenté jusqu'à 370 m², ce que le tribunal a retenu.

3.4 L'appelante soutient ensuite que, dès janvier 2019, l'intimée aurait unilatéralement établi une facturation séparée pour les prestations correspondant au chiffre 2 et pour celles correspondant au chiffre 3 du contrat.

L'état de fait a été complété en ce sens qu'hormis dans la facture du 31 décembre 2018, l'intimée a facturé séparément les locations d'une part et les autres prestations d'autre part.

3.5 L'appelante considère que la facture du 30 avril 2019 « ne correspond pas aux surfaces réellement utilisées par R. _____ » et fait valoir que l'intimée ne prouve pas l'utilisation des surfaces facturées.

L'appelante ne démontre pas en quoi l'état de fait retenu par les premiers juges à cet égard serait erroné et se borne à le contester, sans d'ailleurs indiquer quelle aurait été la surface réellement occupée. Faute de réaliser l'exigence de motivation consacrée à l'art. 311 al. 1 CPC, ce grief est irrecevable (TF 4A_318/2023 du 14 juillet 2023 consid. 2.4).

3.6 L'appelante indique ensuite qu'elle conteste devoir des acomptes d'électricité. Ce moyen - qui relève au demeurant du droit - doit être écarté, dans la mesure où ce sont des loyers, respectivement des indemnités pour occupation illicite, que le tribunal a mis à sa charge, sans qu'il ne soit fait mention d'acomptes d'électricité (cf. consid. 6.3 *infra*).

3.7 L'appelante fait valoir que les premiers juges ont omis de tenir compte d'un versement de 4'884 fr. 80 dont elle se serait acquittée le 2 mai 2019 en faveur de l'intimée. Elle se réfère à cet égard à la pièce 51 produite en première instance relative aux montants versés par l'appelante à l'intimée pour la période du 1^{er} mai 2019 au 30 juillet 2020 qui fait état de six versements.

Le jugement entrepris fait mention de quatre versements et omet les paiements du 2 et du 24 mai 2019 pour 4'884 fr. 80 et 380 fr. 70 respectivement. Il n'en a pas été tenu compte non plus au chiffre I du dispositif. On retrouve toutefois l'avis de crédit de 4'884 fr. 80 sous la pièce 7.16 de l'appelante, avec la mention « motif du paiement Factures N 701517 701518 ». Or, la facture n° 701518 concerne d'autres prestations (transports divers, déchargement et mise en stock). La facture n° 701517, datée du 31 mars 2019, concerne la location de surfaces de stock pour le mois de mars puisque la location est payée à l'échéance du mois (elle mentionne d'ailleurs les semaines 10 à 13). Le montant de 380 fr. 70 tendait à couvrir la facture n° 701538, laquelle concernait des frais de manutention et de « transports divers ».

En conséquence, dans la mesure où ces paiements ne servaient pas à couvrir des loyers et des indemnités d'occupation illicite pour la perte locative pour la période litigieuse (la facture n° 701517 concernant le mois de mars), il n'y avait pas lieu d'en tenir compte. Le moyen soulevé par l'appelante est ainsi inopérant.

3.8 Enfin, l'appelante expose que l'avis d'inventaire qui a été produit par l'intimée en première instance est tronqué, en ce sens qu'il y manque la page listant les produits saisis. Ceci a été précisé dans l'état de fait.

4.

4.1 L'appelante fait valoir que le tribunal n'était pas compétent pour traiter la cause. Elle soutient que l'intimée aurait commis un abus de droit en prétendant à tort que les parties avaient conclu un contrat de bail oral de durée indéterminée pour une surface supplémentaire de 40 m².

4.2 Lorsqu'il statue d'entrée de cause sur sa compétence (cf. art. 59 al. 2 let. b CPC), le tribunal doit tout d'abord examiner si le ou les faits pertinents de la disposition légale applicable sont des faits « simples » ou des faits « doublement pertinents ». Les faits sont de double pertinence lorsque les faits déterminants pour la compétence du tribunal sont également ceux qui sont déterminants pour le bien-fondé de l'action. Sont par exemple doublement pertinents les faits qui ont trait à l'existence du contrat de travail (ATF 147 III 159 consid. 2.1.2 ; ATF 137 III 32 consid. 2.3 ; TF 4A_393/2022 du 26 avril 2023 consid. 2.1 ; CACI 26 juin 2023/252).

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 (der eingeklagte Anspruch und dessen Begründung), sans tenir compte des objections de la partie défenderesse (ATF 141 III 294 consid. 5.2 ; ATF 136

III 486 consid. 4 ; TF 4A_630/2011 du 7 mars 2012 consid. 2.2, non publié *in* ATF 138 III 166). L'administration des preuves sur les faits doublement 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 lorsque le for a pour condition l'existence d'un acte illicite ou d'un contrat (ATF 141 III 294 consid. 5.2 ; ATF 137 III 32 consid. 2.3 ; ATF 133 III 295 consid. 6.2 ; ATF 122 III 249 consid. 3b/bb ; TF 4A_619/2020 du 17 février 2021 consid. 2.1.2). 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 (ATF 147 III 159 consid. 2.1.2 ; ATF 141 III 294 consid. 5.2 ; TF 4A_573/2015 du 3 mai 2016 consid. 5.2.1 ; CACI 4 novembre 2016/597 consid. 3.2.4).

Il n'est fait exception à l'application de la théorie de la double pertinence - et au renvoi de l'administration des preuves sur les faits doublement pertinents à la phase du procès au fond - qu'en cas d'abus de droit de la part du demandeur, par exemple lorsque la demande est présentée sous une forme destinée à en déguiser la nature véritable, lorsque les allégués sont manifestement faux (ATF 147 III 159 consid. 2.1.2 ; ATF 141 III 294 consid. 5.3 ; ATF 136 III 486 consid. 4 ; TF 4A_510/2019 précité, *loc. cit.*), ou encore lorsque la qualification du contrat ou de l'objet du litige proposée par le demandeur apparaît d'emblée spécieuse ou incohérente et peut être réfutée directement et sans équivoque (ATF 137 III 32 consid. 2.2 et réf. cit. ; TF 4A_393/2022 précité consid. 2.1 ; CACI 10 février 2023/75).

4.3 En l'espèce, l'intimée a allégué l'existence d'un contrat de bail la liant à l'appelante et a fondé ses prétentions sur celui-ci. Aucun élément au dossier ne permet de retenir que l'intimée aurait présenté sa demande sous une forme destinée à en déguiser la nature véritable, que ses allégués seraient manifestement faux ou que la qualification du contrat proposée apparaîtrait d'emblée spécieuse ou incohérente. Aucun des arguments avancés par l'appelante, même s'ils étaient fondés - ce qui

sera examiné ci-dessous –, ne permet de retenir un quelconque abus de droit permettant d'exclure la compétence exclusive du Tribunal des baux.

Le grief de l'appelante doit donc être rejeté.

5.

5.1 L'appelante soutient que le contrat du 19 décembre 2018 ne serait pas un contrat de bail mais un contrat de prestation de services. Selon elle, les premiers juges devaient procéder à une interprétation subjective de ce contrat. Elle se fonde ensuite sur le texte même du contrat et relève qu'il est libellé « contrat de prestation de services » et que l'intimée s'y engageait à fournir des services de logistique, à savoir de l'entreposage et de la manutention de produits. Elle considère en outre que la conclusion d'un bail à loyer ne serait pas conforme au but social de l'intimée qui serait une professionnelle de la logistique. Elle tire également argument de la variation de surface de stockage mise à disposition par l'intimée. L'appelante relève par ailleurs que, dans son courrier du 16 août 2019, le conseil de l'intimée aurait admis que la prestation de stockage relevait du contrat de prestation de services.

L'appelante estime qu'elle ne pouvait pas savoir, au moment de conclure le contrat, qu'elle s'engageait dans une relation de bail, ce qui serait démontré notamment par l'absence de garantie de loyer et de souscription auprès des services industriels ainsi que par le fait que l'intimée pouvait librement accéder aux locaux.

5.2

5.2.1 Aux termes de l'art. 253 CO, le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire, moyennant un loyer. Il s'agit dès lors d'un contrat synallagmatique, de durée, générateur d'obligations et conclu à titre onéreux (Christoph Müller, Contrats de droit suisse, Présentation systématique des contrats les plus importants en pratique, Berne 2021, n. 688 et réf. cit.).

Outre les parties au contrat, la définition légale du bail à loyer de l'art. 253 CO comporte les trois éléments objectivement essentiels suivants : la chose louée, la cession de l'usage et le loyer (Müller, *op. cit.*, n. 692). S'agissant de la chose louée, le bail a pour objet une chose au sens des droits réels, à savoir une portion délimitée et impersonnelle de l'univers matériel, qui est susceptible d'être soumise à la maîtrise humaine et qui n'est pas un animal (Müller, *op. cit.*, n. 693 et réf. cit.). Le bailleur doit céder « l'usage » de la chose au locataire, qui a le droit de faire de la chose « l'usage pour lequel elle a été louée ». C'est le contrat de bail qui détermine l'usage que le locataire est autorisé à faire de la chose (Müller, *op. cit.*, n. 695). Le bail de locaux commerciaux a pour objet des locaux destinés à l'exploitation d'une entreprise, d'une industrie ou à l'exercice d'une activité lucrative (Müller, *op. cit.*, n. 715 et réf. cit.).

Le bailleur doit céder l'usage de la chose pendant une certaine durée et le contrat de bail peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée (Müller, *op. cit.*, nn. 697 et 698).

Enfin, le loyer est la rémunération due par le locataire au bailleur pour la cession de l'usage de la chose (art. 257 CO).

5.2.2 Pour déterminer si un contrat a été conclu, quels en sont les cocontractants et quel en est le contenu, le juge doit interpréter les manifestations de volonté des parties (ATF 144 III 93 consid. 5.2 ; TF 4A_126/2022 du 7 juillet 2022 consid. 3.1.2 ; TF 4A_177/2021 du 6 septembre 2021 consid. 3.2 ; TF 4A_379/2018 du 3 avril 2019 consid. 3.1 et réf. cit.).

Selon les règles d'interprétation des contrats déduites de l'art. 18 CO, le juge doit tout d'abord rechercher la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices. Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté – écrites ou orales –, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la

conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 et réf. cit. ; TF 4A_287/2021 du 7 juin 2022 consid. 6.1.2 ; TF 4A_177/2021, précité, consid. 3.2).

Si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties, il doit interpréter leurs comportements selon le principe de la confiance (interprétation objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre. La détermination de la volonté objective des parties, selon le principe de la confiance, est une question de droit (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3 et réf. cit. ; TF 4A_477/2021 du 24 juin 2022 consid. 4.2.1 ; TF 4A_177/2021, précité, consid. 3.2).

5.3 Le tribunal a relevé que le contrat passé entre les parties – relatif à la surface de 250 m² – réunissait tous les éléments objectivement essentiels et constitutifs d'un bail pour locaux commerciaux. L'intimée avait en particulier cédé à l'appelante l'usage exclusif d'une surface déterminée pour une durée initiale prolongeable et moyennant le versement d'un montant annuel. L'appelante pouvait librement accéder aux locaux et utiliser cette surface à des fins de stockage, sans que l'intimée n'assume de responsabilité particulière à cet égard. Le tribunal en a déduit que les parties étaient liées par un contrat mixte qui comprenait en particulier les éléments d'un contrat de bail à loyer pour ce qui avait trait à l'usage de la surface de stockage de 250 m² dans l'immeuble [...]. Les premiers juges ont considéré que, le contrat de bail n'étant soumis à aucune forme spéciale, le même raisonnement s'appliquait *mutatis mutandis* pour les deux autres surfaces litigieuses (soit 40 m² et celle variable) dans le même immeuble, les parties étant liées à cet égard par un contrat de bail oral.

L'intimée fait valoir que la question de l'existence d'un bail entre les parties aurait été définitivement tranchée par arrêt de la Cour de céans

du 3 février 2021 (n° 51) et confirmée par arrêt de la Cour de céans du 3 décembre 2021 (n° 570). Toutefois, ces deux arrêts concernent l'expulsion de l'appelante des locaux qu'elle occupait. Le premier arrêt – portant sur une décision incidente – tranchait la compétence du juge de paix, fondée sur l'existence de baux. Le second arrêt, qui concernait la cause au fond, soit l'expulsion elle-même, retenait effectivement que la question avait été définitivement tranchée par l'arrêt du 3 février 2021. Cela signifiait toutefois que cette question était définitivement résolue dans le cadre de la procédure d'expulsion, et rien de plus. Au demeurant, l'autorité de chose jugée ne s'étend jamais aux motifs d'un jugement, de sorte que les premiers juges et la Cour de céans ne sont pas liés par la qualification du contrat figurant dans les arrêts précités (ATF 143 III 420 consid. 2.1 ; ATF 123 III 16 consid. 2.a) ; CACI 8 novembre 2022/399bis consid. 4.2.3 et réf. cit.).

On doit donc examiner une nouvelle fois la qualification des contrats litigieux. Dans la mesure où on ignore tout des circonstances qui ont entouré la conclusion du contrat écrit du 19 décembre 2018 et qu'aucun élément au dossier ne permet d'établir la réelle et commune intention des parties, c'est à juste titre que le tribunal a procédé à une interprétation objective – ce que fait au demeurant également l'appelante lorsqu'elle fonde son argumentation sur « une lecture attentive du contrat ». En outre, les premiers juges ont confirmé le résultat de leur interprétation objective par une considération relevant de l'interprétation subjective. En effet, ils ont constaté que l'appelante avait acquitté la première facture de l'intimée qui mentionnait expressément son objet, à savoir la location, sans aucune réaction, ce qui démontrait qu'elle avait compris être liée par un contrat de bail.

Tout d'abord, l'appelante cite l'ATF 131 III 606, selon lequel « [u]n texte clair prévaudra en principe, dans le processus d'interprétation, contre les autres moyens d'interprétation » et se fonde sur le titre du contrat, soit sa page de garde, pour affirmer que celui-ci portait sur des prestations logistiques. Toutefois, l'extrait qu'elle mentionne concerne l'interprétation des clauses contractuelles et ne

signifie pas qu'un contrat doit être qualifié selon le titre qui lui a été donné. L'arrêt rappelle d'ailleurs que « [l]e sens d'un texte, même clair, n'est pas forcément déterminant et que l'interprétation purement littérale est [...] prohibée » (consid. 4.2).

L'appelante énumère ensuite les passages du contrat qui ne seraient pas constitutifs d'une relation de bail, en particulier les clauses 3.1, 4.1, 7.1, 7.3 et 8.1 qui traitent du stockage et de diverses prestations logistiques ainsi que des tarifs y relatifs. Ces éléments ne permettent toutefois pas de renverser l'appréciation des premiers juges, qui en ont expressément tenu compte mais ont relevé que le contrat mixte conclu entre les parties comportait également des composantes du contrat de bail. En particulier, le fait que l'appelante disposait des clés et donc d'un accès permanent au local permettait d'exclure le contrat de dépôt ou d'entrepôt (cf. Lachat *et al.*, Le droit du bail, 2^e éd. 2019, pp. 72-73 et réf. cit.).

L'appelante se fonde sur un courrier du conseil de l'intimée du 16 août 2019 pour nier l'existence d'un contrat de bail. Il est exact que dans ce courrier, ledit conseil a écrit que les parties « ont conclu un contrat de prestations de services le 13 décembre 2018 ayant pour objet en particulier la surface fixe et cloisonnée de 250 m² dans la zone I ». Cet argument est sans grande portée, pour deux raisons. Tout d'abord et surtout, le fait qu'un mandataire se serve de termes inappropriés pour mentionner un contrat existant (en se référant à la page de garde de celui-ci) ne modifie pas l'objet de ce contrat. Ensuite, on peut remarquer que l'avocat en question poursuit sa correspondance comme il suit : « [p]our ces deux surfaces [ndr : celle de 150 m² et celle de 40 m²], ma mandante [...] m'informe que [...] est en demeure dans le paiement des loyers et des charges et que les factures suivantes n'ont pas été acquittées ». La mention de loyers et charges fait expressément référence à un bail. D'ailleurs, dans son courrier du 4 juillet 2019, le conseil de l'appelante a indiqué à l'intimée que, faute de mesures prises pour garantir la plage de température promise contractuellement, sa mandante « consignerait le loyer », ce qui ne se conçoit guère que dans le cadre d'un rapport de bail.

Le fait que l'intimée et ses administrateurs sont des professionnels de la logistique, que l'appelante n'a pas eu à fournir de garantie locative ou encore que l'appelante n'a pas eu à souscrire de contrat auprès des services industriels au motif que les locaux bénéficiaient d'un éclairage ne permet pas d'exclure l'existence d'un bail. Plus particulièrement, rien n'empêche les parties à un contrat de bail de prévoir un droit du bailleur de pénétrer dans les locaux loués - ce qui n'est au demeurant pas démontré à satisfaction de droit en l'espèce -, notamment s'ils sont liés par d'autres rapports contractuels. De même, l'intimée était parfaitement en droit de louer des locaux nonobstant l'absence de but social en ce sens.

Les griefs de l'appelante doivent donc être rejetés. Le raisonnement des premiers juges quant à la qualification des contrats doit, lui, être intégralement confirmé. Le contrat du 19 décembre 2018 prévoit, avec il est vrai d'autres prestations, la mise à disposition d'un local d'entreposage. L'appelante disposait en définitive de ce local et y avait librement accès. Il s'agissait d'un usage exclusif, et l'intimée n'assumait aucune des obligations du contrat de dépôt ou d'entrepôt (cf. Lachat *et al.*, *op. cit.*, pp. 72-73 et réf. cit.). La contre-prestation de l'appelante était le versement d'un loyer. Il en va de même des autres surfaces occupées par l'appelante.

6.

6.1 L'appelante fait valoir qu'il n'a jamais été question de soumettre les « prétendus loyers » à la TVA, ni de lui facturer des charges ou des avances de charges pour une consommation d'électricité.

6.2 L'art. 18 al. 1 LTVA (loi fédérale régissant la taxe sur la valeur ajoutée ; RS 641.20) est ainsi libellé : « [s]ont soumises à l'impôt grevant les opérations réalisées sur le territoire suisse les prestations fournies sur le territoire suisse par des assujettis moyennant une contre-prestation ; ces prestations sont imposables pour autant que la présente loi ne l'exclue

pas ». Sous réserve d'exceptions non pertinentes en l'espèce, la mise à la disposition de tiers, à des fins d'usage ou de jouissance, d'immeubles ou de parts d'immeubles est exclue du champ de l'impôt (art. 21 al. 2 ch. 21 LTVA). En vertu de l'art. 21 al. 1 LTVA, une prestation exclue du champ de l'impôt n'est pas imposable si l'assujetti n'a pas opté pour son imposition en vertu de l'art. 22 LTVA (TF 2C.853/2021 du 12 mai 2022 consid. 5.1 ; Lachat *et al.*, *op. cit.*, p. 68).

6.3 Les premiers juges ont relevé que le loyer mensuel, par m², pour la surface de 250 m² et pour la surface variable s'élevait à 8 fr. 33 et 1 fr. 93 respectivement. Le loyer mensuel de la surface de 40 m² s'élevait à 333 fr. 20. Ils ont retenu qu'en substance, l'impayé pour chacune desdites surfaces s'étendait sur 33 mois pour la surface de 250 m² et sur 19 mois pour la surface de 40 m². Pour la surface variable, le tribunal a multiplié les mois impayés – pour un total de 33 mois – par le loyer de 1 fr. 93 et par la surface occupée en m² durant chacun de ces mois.

Au total des loyers et indemnités pour occupation illicite dus, soit 68'722 fr. 50 pour la surface de 250 m², 6'330 fr. 80 pour celle de 40 m² et 9'814 fr. 05 pour la surface variable, le tribunal a ajouté la TVA à 7.7%, soit 5'291 fr. 65, 487 fr. 45 et 755 fr. 70 respectivement.

Il n'est pas question dans ce qui précède de quelconques charges d'électricité, l'appelante ne précisant d'ailleurs pas comment le tribunal les aurait incluses dans son calcul. Le grief y relatif doit être rejeté.

En revanche, les premiers juges ont expressément ajouté la TVA à 7.7% sur le total des loyers. Or, l'art. 21 al. 2 ch. 21 LTVA exclut expressément les loyers du champ dudit impôt et aucun élément au dossier ne démontre que quiconque aurait opté pour son imposition en vertu de l'art. 22 LTVA. Dès lors, il n'y avait pas lieu d'imputer une charge de TVA sur le total des loyers calculés.

Ce sont donc les montants calculés par le tribunal, hors TVA, qui doivent être retenus, soit 68'722 fr. 50 pour la surface de 250 m², 6'330 fr. 80 pour celle de 40 m² et 9'814 fr. 05 pour la surface variable.

Le chiffre I du dispositif du jugement entrepris doit dès lors être corrigé en ce sens que l'appelante doit verser à l'intimée la somme de 84'867 fr. 35, avec intérêt à 5% l'an dès le 26 août 2020, dont à déduire les montants déjà acquittés par l'appelante, qui figurent audit chiffre et demeurent inchangés.

Dans la mesure où les montants faisant l'objet des commandements de payer restent largement inférieurs à la somme totale qui doit être allouée à l'intimée, il n'y a pas lieu de modifier le chiffre II du dispositif du jugement entrepris qui lève définitivement les oppositions formées contre les commandements de payer.

7.

7.1 Enfin, l'appelante conteste le rejet par les premiers juges de ses conclusions en dommages-intérêts.

7.2 Aux termes de l'art. 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état. Il y a défaut lorsque l'état réel de la chose diverge de l'état convenu, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2 et réf. cit. ; TF 4A_127/2022 du 28 juin 2022 consid. 6.1.1 ; TF 4A_411/2020 du 9 février 2021 consid. 3.1.1). L'usage convenu se détermine prioritairement en fonction des termes du bail et de ses annexes (TF 4A_208/2015 du 12 février 2016 consid. 3.1 ; sur le tout : TF 4A_245/2021 du 26 octobre 2021 consid. 5.1 ; CACI 6 mars 2023/105).

Les qualités promises définissent également l'usage convenu. Celles-ci peuvent découler notamment de déclarations du bailleur, orales ou écrites. Le manque d'une qualité promise constitue un défaut (Aubert, *in* Commentaire romand du Code des obligations, 2^e éd. 2012, n. 23 ad art. 258 CO).

Le défaut peut être imputable soit au bailleur, soit à un tiers ; il peut également résulter d'un cas fortuit (Aubert, *op. cit.*, n. 19 ad art. 258 CO).

Selon l'art. 259a al. 1 let. c CO, lorsqu'apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut notamment exiger du bailleur des dommages-intérêts. Ce droit est précisé à l'art. 259e CO qui dispose que si, en raison du défaut, le locataire subit un dommage, le bailleur lui doit des dommages-intérêts s'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable. L'octroi d'une indemnisation est ainsi subordonné à la présence cumulative d'un défaut, d'un préjudice, d'un rapport de causalité entre le défaut et le préjudice et d'une faute du bailleur, laquelle est présumée (TF 4A_442/2020 du 11 novembre 2020 consid. 4.2 ; TF 4A_411/2020 précité consid. 3.1.1 ; TF 4C.288/2005 du 9 décembre 2005 consid. 2.1.1 ; CACI 21 novembre 2022/575 ; Aubert, *op. cit.*, n. 3 ad art. 259e CO).

Le fardeau de la preuve du défaut incombe au locataire (cf. art. 8 CC ; Aubert, *op. cit.*, n. 55 ad art. 258 CO). Les moyens de preuve sont exhaustivement prévus à l'art. 168 al. 1 CPC et détaillés respectivement dans les articles suivants. En vertu de l'art. 179 CPC, les registres publics et les titres authentiques font foi des faits qu'ils attestent tant qu'il n'a pas été établi que leur contenu est inexact. Cette disposition reprend celle de l'art. 9 al. 1 CC. Or, l'art. 9 CC n'attribue pas aux registres publics ou aux actes authentiques le bénéfice de la foi publique (ATF 96 II 161 - JdT 1971 II 75). Le titre authentique fait foi uniquement dans la mesure où la forme publique est requise pour les faits qu'il constate. En

d'autres termes, la force probante accrue selon l'art. 9 al. 1 CC ne s'applique qu'aux faits attestés dans le registre ou dans l'acte et uniquement aux faits pour lesquels la loi prévoit des registres publics ou l'établissement d'un acte authentique (ATF 124 III 5 consid. 1c - JdT 1998 I 361).

7.3 Les premiers juges ont rappelé la teneur du chiffre 2.2 du contrat signé par les parties selon lequel « les températures évoluent durant l'année de 5 à 25 degrés Celsius selon garanties constructeur ». Ils ont toutefois considéré que l'attestation d'un notaire relative à la température n'était pas suffisante pour établir que la chaleur des locaux était excessive et que, de toute manière, l'appelante n'établissait pas son dommage.

L'appelante reproche au tribunal d'avoir écarté le constat notarié du 25 juillet 2019 et soutient qu'un notaire est un officier public de sorte que son attestation suffisait à prouver le fait que les températures des locaux excédaient ce qui était promis dans le contrat.

La fonction du notaire lui permettait de constater valablement la température des locaux en se fondant sur le thermomètre qu'il avait apporté, ce qui relève des faits objectifs. En revanche, il ne lui appartient pas de formuler des appréciations juridiques, en particulier de se prononcer sur l'existence d'un défaut. En conséquence, sa seule attestation ne suffisait pas à justifier les prétentions en dommages-intérêts de l'appelante.

L'appelante estime avoir démontré que la marchandise qu'elle entreposait, soit des gélules, avait été exposée à des températures extrêmes et avait dû être détruite. Toutefois, l'appelante n'a pas démontré à satisfaction du droit ce qui était stocké, étant rappelé que la pièce nouvelle déposée par l'appelante à cet égard a été déclarée irrecevable (cf. consid. 2.3 *supra*). Quand bien même le procès-verbal de saisie fourni par l'intimée aurait été incomplet, il n'incombait pas à celle-ci de prouver le dommage de l'appelante, qui aurait dû apporter les preuves nécessaires

en première instance. Dans tous les cas, les pièces au dossier établissent uniquement que la marchandise a été saisie, mais on ignore le sort qui lui a été réservé.

Aussi, on ne peut pas reprocher aux premiers juges d'avoir considéré que l'existence d'un défaut et l'éventuel dommage en résultant n'étaient pas établis. En tout état de cause, même en admettant que la température des locaux a parfois dépassé ce qui avait été promis par le bailleur, l'appelante a échoué à établir l'existence d'un quelconque dommage. Il n'y a pas lieu d'annuler le jugement pour cette raison et de renvoyer la cause au tribunal pour complément d'instruction, l'appelante devant supporter son manquement au principe du fardeau de la preuve.

8. L'intimée fait valoir qu'elle a renoncé à déposer un appel joint mais reproche tout de même aux premiers juges de ne pas lui avoir alloué l'intégralité de son dommage correspondant au temps qui lui a été nécessaire pour relouer les locaux après le départ de l'appelante.

Les premiers juges ont retenu que le local de 40 m², restitué le 27 juillet 2020, n'avait été reloué qu'à partir du 1^{er} mars 2021, soit sept mois après sa restitution. Ils ont toutefois limité l'indemnité due de ce chef à l'équivalent de trois mois de loyer au motif que l'intimée n'avait pas apporté la preuve des mesures qu'elle aurait prises en vue de relouer la surface et réduire ainsi son préjudice.

Le jugement entrepris ne fait en revanche pas état d'une quelconque indemnité pour relocation s'agissant des deux autres locaux (de 250 m² et d'une surface variable).

S'agissant de la surface de 250 m² et de la surface variable, c'est par écriture du 23 décembre 2021 que l'intimée a allégué que les locaux avaient été libérés le 21 décembre 2021. Les premiers juges ne pouvaient donc pas se fonder sur ce seul allégué pour allouer l'indemnité

équivalant à trois mois de loyers réclamée par l'intimée puisque, précisément, trois mois ne s'étaient pas encore écoulés.

Dans tous les cas, le grief de l'intimée peut souffrir de demeurer ouvert dans la mesure où elle n'a pas déposé d'appel joint.

9.

9.1 Aux termes de l'art. 128 al. 3 CPC, la partie ou son représentant qui usent de mauvaise foi ou de procédés téméraires sont punis d'une amende disciplinaire de 2'000 fr. au plus et de 5'000 fr. au plus en cas de récidive. La notion de témérité présuppose, à côté de l'inutilité objective du procès, l'existence d'un élément subjectif : le procès doit être mené contre la propre conviction du plaideur ou du moins contrairement au jugement que l'on peut attendre de lui, compte tenu de l'état des choses. La pratique fait preuve d'une grande retenue dans l'admission de la témérité. Le caractère téméraire ne doit être admis qu'à titre tout à fait exceptionnel et il ne suffit pas en soi qu'une action n'ait pratiquement aucune chance d'aboutir pour qu'elle soit considérée comme téméraire. Est en particulier téméraire le comportement consistant à mettre sous pression la partie adverse ou à faire valoir des moyens qui n'ont rien à voir avec la problématique en cause (TF 5D_65/2014 du 9 septembre 2014 consid. 6.2, RSPC [Revue suisse de procédure civile] 2015 p. 30 ; Juge unique CACI 21 novembre 2022/578).

9.2 L'intimée estime que l'appelante devrait être frappée d'une amende pour témérité. Elle soutient que l'appelante a multiplié les appels et les recours « dans un but purement dilatoire » et a remis en cause la qualification des contrats la liant à l'intimée alors que « cette question a été définitivement tranchée par Arrêt de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal rendu le 3 février 2021 », qui, selon elle, bénéficiait de l'autorité de force jugée.

Comme on l'a vu, l'arrêt rendu par la Cour de céans le 3 février 2021 (n° 51) tranchait la question de l'existence d'un bail dans le cadre de la procédure d'expulsion uniquement. Comme il a été relevé ci-dessus, l'autorité de chose jugée ne s'étend pas aux motifs d'un jugement (cf. consid. 5.3 *supra*), si bien que la Cour de céans et les premiers juges ne sont pas liés par les constatations de l'arrêt précité. Dans la mesure où l'intimée fonde son grief sur cet arrêt et ne démontre pas pour le surplus un comportement téméraire de l'appelante au sens de la jurisprudence qui précède, il n'y a pas lieu de condamner l'appelante au versement d'une amende.

Le grief doit être rejeté.

10.

10.1 Au vu de ce qui précède, l'appel doit être partiellement admis et le jugement entrepris réformé dans le sens des considérants qui précèdent (cf. consid. 6.3 *supra*).

10.2 A teneur de l'art. 106 al. 1 CPC, les frais – soit les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – sont mis à la charge de la partie succombante. Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC).

Le tribunal peut s'écarter des règles générales et répartir les frais selon sa libre appréciation notamment lorsque le litige relève du droit de la famille (art. 107 al. 1 let. c CPC).

Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais – soit les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – de la première instance (318 al. 3 CPC).

10.3 En l'espèce, en première instance, l'intimée – alors demanderesse – avait conclu au paiement par l'appelante d'un montant

total de 118'824 fr. 25, et l'appelante – alors défenderesse – avait pris des conclusions subsidiaires d'un total de 56'465 fr. 17, ce qui représente une valeur litigieuse totale de 175'289 fr. 42.

En définitive, l'intimée obtient gain de cause sur la somme due par l'appelante de 74'361 fr. 25 (soit 84'867 fr. 35 [cf. consid. 6.3 *supra*] – 10'506 fr. 10 [les montants déjà acquittés par l'appelante]) et sur le total des conclusions reconventionnelles – rejetées – par 56'465 fr. 17, soit un total de 130'826 fr. 42. En d'autres termes, l'intimée a obtenu gain de cause sur 74.6% de la valeur litigieuse.

Ainsi, il y a lieu de confirmer la répartition des frais et dépens consacrée par les premiers juges à hauteur de 3/4 à la charge de l'appelante et de 1/4 à la charge de l'intimée.

10.4 En deuxième instance, l'appelante a conclu en substance à être libérée de tout paiement en faveur de l'intimée et, plus subsidiairement, à l'octroi de ses conclusions reconventionnelles de première instance, pour une valeur litigieuse totale de 137'361 fr. 22 (80'896 fr. 05 [total dû par l'appelante selon le tribunal sous déduction des montants déjà versés] + 56'465 fr. 17 [conclusions en paiement de l'appelante]). En définitive, l'appelante a obtenu une réduction de 6'534 fr. 80 (80'896 fr. 05 [somme due par l'appelante selon le tribunal] – 74'361 fr. 25 [somme due par l'appelante à l'issue de l'appel]), ce qui représente 4.75% de la valeur litigieuse totale. A cela s'ajoute qu'elle perd entièrement sur ses conclusions principales, qui tendaient à l'annulation du jugement et à l'incompétence du tribunal.

Compte tenu de ce qui précède, il se justifie de mettre l'intégralité des frais de deuxième instance à la charge de l'appelante et de la condamner à de pleins dépens.

Les frais judiciaires, arrêtés à 1'808 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), doivent dès lors être mis à la charge de l'appelante.

L'appelante doit par ailleurs verser à l'intimée de pleins dépens qu'il convient d'estimer, eu égard à la cause, à la valeur litigieuse et au travail important généré, à 4'500 fr. (art. 3 al. 1, 7 et 19 al. 2 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

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

- I. L'appel est partiellement admis.

- II. Le jugement du 14 juillet 2022 est réformé au chiffre I de son dispositif comme il suit :

I. La défenderesse R. _____ doit verser à la demanderesse I. _____ la somme de 84'867 fr. 35 (huitante-quatre mille huit cent soixante-sept francs et trente-cinq centimes), avec intérêt à 5% l'an dès le 26 août 2020, dont à déduire les montants suivants :

- a)** 2'601 fr. 70 (deux mille six cent un francs et septante centimes), valeur au 24 mai 2019 ;
- b)** 4'653 fr. 65 (quatre mille six cent cinquante-trois francs et soixante-cinq centimes), valeur au 14 juin 2019 ;
- c)** 401 fr. 95 (quatre cent un francs et nonante-cinq centimes), valeur au 30 juin 2019 ;
- d)** 80 fr. 80 (huitante francs et huitante centimes), valeur au 15 août 2019 ;
- e)** 2'768 fr. (deux mille sept cent soixante-huit francs), valeur au 8 novembre 2019.

Le jugement est confirmé pour le surplus.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'808 fr. (mille huit cent huit francs), sont mis à la charge de l'appelante R._____.

IV. L'appelante R._____ doit verser à l'intimée I._____ la somme de 4'500 fr. (quatre mille cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Michel Bosshard (pour R._____),
- Me Jean-Noël Jaton (pour I._____),

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

- M. le Président du Tribunal des baux.

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

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 - 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).

Le greffier :