

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 2 juillet 2026

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
M. Segura et Mme Elkaim, juges
Greffier : M. Clerc

* * * * *

Art. 317 al. 1 CPC ; 257a, 257b CO ; 5 LEne

Statuant sur l'appel interjeté par **A.**_____, à Q***, demanderesse, contre le jugement rendu le 9 décembre 2024 par le Tribunal des baux de Lausanne dans la cause divisant l'appelante d'avec **B.**_____
SA, à R***, défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 8 décembre 2024, dont la motivation a été adressée le 25 juillet 2025, le Tribunal des baux (ci-après : le tribunal ou les premiers juges) a prononcé que l'appelante A._____ était débitrice de l'intimée B._____ SA des sommes suivantes : 2'270 fr. 65, avec intérêt à 5% l'an dès le 21 mai 2022, sous déduction de la somme de 300 fr., valeur au 8 décembre 2022 ; 2'200 fr. 35, avec intérêt à 5% l'an dès le 27 mars 2023 ; et 1'727 fr. 80, avec intérêt à 5% l'an dès le 4 juillet 2024 (I), que l'opposition formée par A._____ à la poursuite n° BF de l'Office des poursuites du district de l'Ouest lausannois était définitivement levée à concurrence du montant de 2'270 fr. 65, avec intérêt à 5% l'an dès le 21 mai 2022, sous déduction de la somme de 300 fr., valeur au 8 décembre 2022 (II), que l'opposition formée par A._____ à la poursuite n° BG de l'Office des poursuites du district de l'Ouest lausannois était définitivement levée à concurrence du montant de 2'200 fr. 35, avec intérêt à 5% l'an dès le 27 mars 2023 (III), que le jugement était rendu sans frais ni dépens (IV) et que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées, dans la mesure de leur recevabilité (V).

En substance, saisi d'une demande d'A._____ contestant les décomptes de frais accessoires de l'appartement dont elle est locataire, le tribunal a estimé que lesdits décomptes étaient compréhensibles et qu'il appartenait ainsi à la locataire de préciser quels en étaient les montants contestés et pour quels motifs. Il a considéré que les décomptes étaient par ailleurs conformes à la législation en vigueur et au modèle de décompte individuel des frais d'énergie et d'eau publié par l'Office fédéral de l'énergie. A._____ avait en particulier la possibilité de mesurer sa consommation de chauffage.

B. Par acte d'appel du 15 septembre 2025, A._____ (ci-après : l'appelante) a conclu, avec suite de frais et dépens, à la réforme du jugement précité en ce sens qu'elle ne soit reconnue débitrice de B._____

SA (ci-après : l'intimée) que des montants de 667 fr. 45 « à titre de frais de chauffage et de frais accessoires pour la période du 1^{er} juillet 2020 au 30 juin 2021 » et de 622 fr. 85 « à titre de frais de chauffage et de frais accessoires pour la période du 1^{er} juillet 2021 au 30 juin 2022 ». Elle a produit une pièce nouvelle, à savoir un bon de commande du 18 novembre 2025 adressé par D._____ à l'appelante.

Par réponse du 13 novembre 2025, l'intimée a déposé une réponse et a conclu, avec suite de frais et dépens, en substance à l'irrecevabilité de l'appel et subsidiairement à son rejet.

L'appelante s'est déterminée le 28 novembre 2025. L'intimée en a fait de même le 8 décembre 2025. L'appelante s'est à nouveau déterminée le 24 décembre 2025.

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

1. a) L'intimée B._____ SA a acquis la parcelle n° aaa de la Commune de Q*** le 24 novembre 2016. Sur cette parcelle ont été érigés sept immeubles (soit les bâtiments G, C, P et BB). D._____ assure la gérance de ces immeubles.

b) Les 18 et 20 juin 2020, l'appelante A._____, en qualité de locataire, et l'intimée B._____ SA, en qualité de bailleresse, ont conclu un contrat de bail à loyer pour habitation portant sur un appartement de trois pièces et demie, au rez-de-chaussée de l'immeuble C mentionné ci-dessus, à compter du 16 août 2020. Le loyer mensuel net s'élève à 2'440 fr., auquel s'ajoute un acompte de frais de chauffage de 80 fr. et un acompte de frais accessoires de 160 francs.

A son chiffre 1.3, le contrat de bail prévoit que le décompte des frais de chauffage et le décompte des frais d'exploitation sont établis séparément chaque année. Le décompte ainsi que les prétentions en

résultant sont réputés acceptés par le locataire si celui-ci ne les conteste pas dans un délai de 30 jours par lettre recommandée adressée au bailleur ou à l'instance de conciliation compétente. Sont imputables aux frais de chauffage et d'eau chaude tous les frais directement liés au fonctionnement, à l'entretien et à l'administration de l'installation de chauffage et d'eau chaude. Le chiffre 1.3 prévoit encore que les frais d'exploitation ci-dessous ne sont pas compris dans le loyer net et sont décomptés annuellement selon une clé de répartition séparée :

- « a) électricité consommée par les installations communes ;
- b) eau, eaux usées ;
- c) taxes de traitement des eaux usées / contributions à la protection des eaux ;
- d) collecte des déchets ;
- e) travaux de conciergerie, y compris cage d'escalier, garage, environs, déblaiement de la neige et petit matériel pour la conciergerie ;
- f) entretien des extérieurs, tailles des haies ;
- g) abonnement d'entretien de l'ascenseur ;
- h) abonnement d'entretien de la toiture ;
- i) abonnement d'entretien des installations de ventilation ;
- j) abonnement d'entretien de la fosse des eaux usées et de la pompe de relevage ;
- k) abonnement d'entretien de la porte automatique du garage ;
- l) frais administratifs pour l'établissement du décompte. ».

c) Il ressort des déclarations du témoin F._____, technicien intervenu chez l'appelante, que, dans l'appartement loué, l'appelante a accès à son compteur qui se trouve sous le plancher dans une armoire. Le chauffage est réglé par des thermostats mais les locataires ne sont pas censés intervenir sur les collecteurs. Des thermostats se trouvent dans toutes les pièces, hormis dans la salle de bain et dans une pièce qui se trouve à droite en entrant dans ledit appartement.

2. a) Le 6 avril 2022, la gérance a adressé à l'appelante un décompte des frais de chauffage et frais accessoires pour la période du 16 août 2020 au 30 juin 2021 (ci-après : décompte 2020/2021). Selon ce décompte, le solde en faveur de l'intimée, après déduction des acomptes versés, s'élève à 2'279 fr. 75. Le décompte se présente comme il suit :

frais chauffage	Total CHF	Participation CHF
service chauffage	1'351.50	
nettoyage chauffage/conditionnement eau chaude	1'844.70	
service/révision chauffage	7'000.00	
électricité chauffage/chauffe-eau	1'263.75	
honoraires	3'029.90	
Total frais chauffage	14'489.85	

frais accessoires communs appartements	Total CHF	Participation CHF
Total frais accessoires communs appartements	23'639.50	
Votre participation y afférente selon clé de répartition (79.000 de 3'933.000) Du: 16.08.2020 - 30.06.2021 = 87.50% (valeur par mois)		415.50

Frais accessoires 111 D	Total CHF	Participation CHF
Total Frais accessoires 111 D	2'799.20	
Votre participation y afférente selon clé de répartition (79.000 de 636.000) Du: 16.08.2020 - 30.06.2021 = 87.50% (valeur par mois)		304.25

Frais accessoires 109-111	Total CHF	Participation CHF
Total Frais accessoires 109-111	57'454.65	
Votre participation y afférente selon clé de répartition (79.000 de 5'243.000) Du: 16.08.2020 - 30.06.2021 = 87.50% (valeur par mois)		757.50

Ascenseur	Total CHF	Participation CHF
Total Ascenseur	19'119.85	
Votre participation y afférente selon clé de répartition (79.000 de 5'243.000) Du: 16.08.2020 - 30.06.2021 = 87.50% (valeur par mois)		252.10

Eau - Bât. D	Total CHF	Participation CHF
Total Eau - Bât. D	3'756.40	
Votre participation y afférente selon clé de répartition (117.500 de 511.800)		862.40

Répartition des coûts de frais chauffage	Total CHF	Participation CHF
Part eau chaude = 24.00%	12'379.20	
Votre participation y afférente selon clé de répartition (113.500 de 6'365.890)		239.50
Part frais de chauffage = 76.00%	39'200.70	
Votre participation y afférente selon clé de répartition (11'853.000 de 252'416.470)		1'968.50

Décompte	Montant
votre quote-part	4'799.75
déduction des acomptes chauffage / frais accessoires	-2'520.00
Solde après déduction des acomptes payés	2'279.75

Récapitulation des coûts	
Part frais de chauffage	2'208.00
Part frais accessoires	2'591.75
Total	4'799.75

b) Par courriers recommandés adressés à la gérance les 20 avril et 15 octobre 2022, l'appelante a contesté le décompte 2020/2021 et a requis la copie des trois décomptes détaillés précédant son emménagement dans l'appartement litigieux.

3. Sur réquisition de l'intimée, un commandement de payer la somme de 2'279 fr. 75 avec intérêt à 5% l'an dès le 21 mai 2022 a été notifié à l'appelante le 23 novembre 2022, dans le cadre de la poursuite n° BF de l'Office des poursuites du district de l'Ouest lausannois. La cause de l'obligation était ainsi libellée : « 1. Décompte de chauffage/eau chaude et frais accessoires pour la période 2020/2021 de CHF 2'279.75 immeuble sis BC*** BD - [...] Q*** - réf. *** ».

Le même jour, l'appelante a fait opposition totale audit commandement de payer.

4. Le 8 décembre 2022, l'appelante a versé à l'intimée un montant de 300 francs.

Par courrier recommandé adressé à la gérance le 23 janvier 2023, l'appelante a confirmé qu'elle contestait le solde du décompte 2020/2021 d'un montant de 2'279 fr. 75 et lui impartissait un délai de trente jours pour notamment lui rembourser la somme de 300 fr. versée sans reconnaissance de dette. L'appelante a sollicité des explications et des pièces justificatives concernant les points suivants :

- « 1. Fournir copie du bail des précédents locataires ;
- 2. Fournir décompte détaillé avec clé de répartition des années 2017-2018/2019-2020 ;
- 3. Copie des factures relatives à l'achat des pellets du 1^{er} juillet 2020 au 30 juin 2021 ;
- 4. Visiblement vous répartissez les frais de chauffage et de l'eau chaude par le biais de compteur, je vous prie de fournir un décompte qui respecte les articles 24 et 25 des directives vaudoises pour l'établissement des décomptes chauffage et eau chaude, soit le modèle DIFC (ndr : Décompte individuel des frais de chauffage).
- 5. Fournir un décompte certifié conforme des relevés de chaleur, de l'eau chaude et d'eau froide de tous les locataires concernés par le décompte.

6. Conformément au RULV (ndr : Règles et usages locatifs vaudois) si le bail ne prévoit pas une clé de répartition particulière vous devez répartir les frais en fonction des m³ des appartements et objets de location concernés par votre décompte.

7. Copie des factures relatives à la consommation de l'eau froide électricité des communs pour la période allant du 1^{er} juillet 2020 au 30 juin 2021. ».

5. a) Le 23 février 2023, la gérance a adressé à l'appelante un décompte des frais de chauffage et frais accessoires pour la période du 1^{er} juillet 2021 au 30 juin 2022 (ci-après : décompte 2021/2022). Selon ce décompte, le solde en faveur de l'intimée, après déduction des acomptes versés, s'élève à 2'200 fr. 35. Le décompte se présente comme il suit :

frais chauffage	Total CHF	Participation CHF
service chauffage	1'397.75	
nettoyage chauffage/conditionnement eau chaude	3'689.40	
service/révision chauffage	9'200.00	
electricité chauffage/chauffe-eau	1'440.10	
honoraires	3'134.05	
Total frais chauffage	18'861.30	

Ascenseur	Total CHF	Participation CHF
Total Ascenseur	17'665.05	
Votre participation y afférente selon clé de répartition (79.000 de 5'243.000)		266.15

Eau - Bât. D	Total CHF	Participation CHF
Total Eau - Bât. D	4'013.75	
Votre participation y afférente selon clé de répartition (133.100 de 618.400)		863.90

Répartition des coûts de frais chauffage	Total CHF	Participation CHF
Part eau chaude = 24.00%	13'472.80	
Votre participation y afférente selon clé de répartition (128.500 de 2'587.260)		725.55
Part frais de chauffage = 76.00%	42'664.00	
Votre participation y afférente selon clé de répartition (7'773.000 de 234'829.200)		1'489.15

Décompte	Montant
votre quote-part	5'080.35
déduction des acomptes chauffage / frais accessoires	-2'880.00
Solde après déduction des acomptes payés	2'200.35
Récapitulation des coûts	
Part frais de chauffage	2'214.70
Part frais accessoires	2'865.65
Total	5'080.35

b) Par lettre recommandée adressée à la gérance le 28 avril 2023, l'appelante a contesté le décompte 2021/2022 et a demandé des explications et pièces justificatives.

6. Sur réquisition de l'intimée, un commandement de payer les montants de 2'200 fr. 35 avec intérêt à 5% l'an dès le 23 mars 2023 et de 220 fr. a été notifié à l'appelante le 19 juillet 2023 dans le cadre de la poursuite n° BG de l'Office des poursuites du district de l'Ouest lausannois. La cause des obligations était ainsi libellée :

« 1. Décompte de chauffage/eau chaude et frais accessoires pour la période 2021/2022 - Immeuble sis BC*** BD - [...] Q***
2. Part. aux frais du créancier ».

Le même jour, l'appelante a fait opposition totale audit commandement de payer.

7. Le 31 août 2023, l'intimée a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de l'Ouest lausannois d'une requête contre l'appelante tendant notamment au paiement des soldes des décomptes 2020/2021 et 2021/2022.

Le 8 septembre 2023, l'appelante a saisi la commission précitée d'une requête contre l'intimée et la gérance, contestant en substance les décomptes précités.

La conciliation concernant ces deux demandes n'ayant pas abouti, une autorisation de procéder a été délivrée à chacune des parties, le 9 janvier 2024.

8. **a)** Le 8 février 2024, l'appelante a saisi le Tribunal des baux d'une demande dirigée contre B._____ SA et D._____, au pied de laquelle elle a conclu, avec suite de frais et dépens, en substance à ce qu'il soit constaté qu'elle n'est pas la débitrice « des suppléments que lui

réclame (sic) B._____ SA et J._____ pour les périodes du 15 août 2020 au 30 juin 2022, soit Fr. 4'480.10 », à ce que l'intimée et la gérance soient astreintes à lui restituer la totalité des montants versés « au titre d'acomptes de frais de chauffage et de frais accessoires, du 15 août 2020 au 30 juin 2022, soit Fr 5'400.-, ainsi que des Fr. 300.- (trois cents francs) versés le 8 décembre 2012, avec intérêt à 5 % l'an dès le 8 septembre 2023 », à ce que les oppositions aux poursuites n^{os} BF et BG soient définitivement maintenues et à la radiation des poursuites n^{os} BF et BG.

b) Par demande déposée au Tribunal des baux le 8 février 2024, l'intimée a conclu, avec suite de frais et dépens, au versement par l'appelante de 2'279 fr. 75, plus intérêt à 5 % l'an dès le 21 mai 2022, 2'200 fr. 35, plus intérêt à 5 % dès le 23 mars 2023, et 146 fr. 60, et à la levée des oppositions formées par l'appelante aux poursuites n^{os} BF et BG à concurrence des montants précités.

c) Le tribunal a tenu audience le 18 novembre 2024.

D'entrée de cause, l'intimée a ajouté une conclusion tendant au paiement, par l'appelante, d'un montant de 1'727 fr. 80, au titre de solde de frais de chauffage et frais accessoires dû pour la période du 1^{er} juillet 2022 au 30 juin 2023, plus intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} juillet 2024. A l'appui de cette nouvelle conclusion, l'intimée a produit le décompte en question. Il en ressort que celui-ci a été adressé à l'appelante le 31 mai 2024, que le solde en faveur de l'intimée, après déduction des acomptes versés, s'élève à 1'727 fr. 80 et que l'intimée était priée de régler ce solde après l'expiration du délai de recours.

L'appelante a conclu au rejet de la conclusion nouvelle prise par l'intimée.

L'intimée a encore produit deux pièces complémentaires, à savoir le journal détaillé des frais de chauffage et d'eau chaude et de frais accessoires de l'immeuble en cause, pour les périodes du 1^{er} juillet 2020 au 30 juin 2021 et du 1^{er} juillet 2021 au 30 juin 2022.

9. a) Les documents intitulés « récapitulation des consommations » produits par l'intimée récapitulent la consommation énergétique de tous les bâtiments de la parcelle aaa (soit les bâtiments G, C, P et BB), y compris donc le bâtiment C dans lequel se trouve l'appartement loué par l'appelante. Il ressort de ces pièces que les frais de chauffage comprennent une part fixe de 30%, répartie selon les m² des immeubles et des appartements, soit une clé totale de 5'247 m² ; de 636 m² pour le bâtiment C et de 79 m² pour l'appartement de l'appelante. Au surplus, les frais variables sont répartis sur la base de la consommation selon compteur.

b) La « récapitulation des consommations » pour la période du 1^{er} juillet 2020 au 30 juin 2021 comporte en particulier les informations suivantes :

Entrée	Sortie	Eau chaude m ³	M	Chaleur	Unité	M	Chaleur Pondérée	Unité
		3.9						
				X 35'816	kWh	M	0	
				3'870	kWh		0	
				948	kWh		0	
				0	kWh		0	
				X 31'946	kWh		0	
				544'962	kWh		0	
		3.9		617'542			0	

Entrée	Sortie	Eau chaude m ³	M	Chaleur	Unité	M	Chaleur Pondérée	Unité
16.08.20		113.5	M	11'853	kWh	M	0	
373.0	38'215						0	

Selon ce document, la consommation d'énergie des appartements L, M, N, C, P et BB totalisait 220'527 kw/h pour cette période. La consommation totale d'eau chaude s'élevait à 2'458,7 m³ (soit 2'457,6 m³ pour les appartements et 1,1 m³ pour les commerces).

Dans le décompte détaillé pour cette même période, soit du 1^{er} juillet 2020 au 30 juin 2021, figurent notamment les éléments suivants :

texte de écriture	quantité	taux TVA	brut CHF
			0.00
	121'480		51'579.90
	121'480		37'090.05
CHF 32.01 pro 100 Kg.	31'000	NO/7.7%	9'922.15
CHF 30.14 pro 100 Kg.	18'080	0	5'443.00
CHF 30.00 pro 100 Kg.	18'000	0	5'400.00
CHF 30.00 pro 100 Kg.	18'200	0	5'480.00
CHF 30.00 pro 100 Kg.	18'300	0	5'490.00
CHF 30.00 pro 100 Kg.	17'820	0	5'348.00
CHF 28.90 pro 100 Kg.	18'100	0	5'230.90
CHF 28.90 pro 100 Kg.	-18'000	NO/7.7%	-5'202.00
			1'351.50
CHF 1'351.50 de 13410.700		0	1'351.50
			1'844.70
Ramonage		0	1'844.70
			7'000.00
Entretien annuel		0	7'000.00
Entretien annuel		0	-7'000.00
Entretien annuel		0	7'000.00
			1'283.75
CHF 1'283.75 de 13520.700		0	1'283.75
			3'029.90
Seion la calculaton CHF 2'813.30		NO/7.7%	3'029.90
	-121'480		-51'579.90
	-121'480		-51'579.90
Part eau chaude	-28'035	0	-10'519.20
Part frais de chauffage	-9'880	NO/7.7%	-5'890.05
Part frais de chauffage	-82'445	0	-33'310.65
Part eau chaude	-3'120	NO/7.7%	-1'860.00
			41'920.75
			2'720.05
			2'607.70
Relève compteurs chaleur	0		2'607.70
			112.35
4.00% de CHF 2'607.70	NO/7.7%		112.35
			39'200.70
			39'200.70
Part frais de chauffage	NO/7.7%		5'890.05
Part frais de chauffage	0		33'310.65
			13'433.25
			1'054.05
			1'010.50
Relève compteurs eau chaude	0		1'010.50
			43.55
4.00% de CHF 1'010.50	NO/7.7%		43.55
			12'379.20
			12'379.20
Part eau chaude	0		10'519.20
Part eau chaude	NO/7.7%		1'860.00

Le montant de 51'579 fr. 90 correspond à l'addition des frais de chauffage par 39'200 fr. 70 et de ceux pour l'eau chaude, par 12'379 fr. 20.

c) La « récapitulation des consommations » pour la période du 1^{er} juillet 2021 au 30 juin 2022 comporte en particulier les informations suivantes :

Entrée	Sortie	Eau chaude m ³	M	Chaleur	Unité	M	Chaleur Pondérée	Unité
		4.6						
			x	32'833	kWh			0
				630	kWh			0
				1'056	kWh			0
				0	kWh			0
				27'977	kWh			0
				430'372	kWh			0
		4.6		492'870				0

Entrée	Sortie	Eau chaude m ³	M	Chaleur	Unité	M	Chaleur Pondérée	Unité
		128.5		7'773	kWh			0
		424.9		30'614				0

Selon ce document, la consommation d'énergie des appartements L à BB totalisait pour cette période 201'9986 kw/h. La consommation totale d'eau chaude s'élevait à 2'584,7 m³ (soit 2'582,7 m³ pour les appartements et 2 m³ pour les commerces).

Dans le décompte détaillé pour cette même période, la rubrique « 800 frais chauffage » est ainsi libellée :

texte de écriture	quantité	taux TVA	brut CHF
			0.00
	100'800		56'136.80
	100'800		37'275.50
CHF 28.90 pro 100 Kg.	18'000	NO/7.7%	5'202.00
CHF 28.90 pro 100 Kg.	18'000	0	5'202.00
CHF 34.50 pro 100 Kg.	18'300	0	6'313.50
CHF 42.50 pro 100 Kg.	18'300	0	7'777.50
CHF 45.50 pro 100 Kg.	18'100	0	8'235.50
CHF 45.00 pro 100 Kg.	18'100	0	8'145.00
CHF 45.00 pro 100 Kg.	-8'000	NO/7.7%	-3'600.00
			1'397.75
CHF 1'397.75 de 13410.700		0	1'397.75
			3'689.40
Ramonage		0	1'844.70
Ramonage		0	1'844.70
			9'200.00
Entretien annuel		0	9'200.00
Entretien annuel		0	1'700.00
Entretien annuel		0	-1'700.00
			1'440.10
CHF 1'440.10 de 13520.708		0	1'440.10
			0.00
Relevé compteurs		0	3'618.20
Relevé compteurs		0	-3'618.20
			3'134.05
Selon la calculaion CHF 2'910.00		NO/7.7%	3'134.05
	-100'800		-56'136.80
	-100'800		-56'136.80
Part frais de chauffage	-7'600	NO/7.7%	-3'599.40
Part frais de chauffage	-8'008	0	-3'806.40
Part eau chaude	-2'400	NO/7.7%	-1'136.65
Part eau chaude	-2'792	0	-12'336.15

		44'988.35
		2'324.35
		2'228.35
Relevé compte eau chaude	0	2'228.35
		96.00
4.00% de CHF 2'228.35	NO/7.7%	96.00
		42'664.00
		42'664.00
Part frais de chauffage	NO/7.7%	3'669.40
Part frais de chauffage	0	3'806.40
		14'808.00
		1'135.20
		1'088.30
Relevé compte eau chaude	0	1'088.30
		46.90
4.00% de CHF 1'088.30	NO/7.7%	46.90
		13'472.80
		13'472.80
Part eau chaude	0	12'336.15
Part eau chaude	NO/7.7%	1'136.65

Le montant total de 56'136 fr. 80 comprend une part de chauffage de 42'664 fr. et une part d'eau chaude de 13'472 fr. 80.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), 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). En se référant au dernier état des conclusions, l'art. 308 al. 2 CPC vise les conclusions litigieuses devant l'instance précédente, non l'enjeu de l'appel (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, *in* JdT 2010 III 115, spéc. p. 126 ; CACI 18 février 2025/97 ; CACI 24 mars 2023/129). Seules sont donc déterminantes les dernières conclusions prises devant la juridiction de première instance, peu importe le montant que celle-ci a finalement alloué ou les conclusions prises en appel (TF 5A_782/2020 du 23 août 2021 consid. 5.2 ; TF 5D_13/2017 du 4 décembre 2017 consid. 5.2 ; TF 5A_261/2013 du 19 septembre 2013 consid. 3.3).

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

1.2 L'intimée conteste que l'appel déposé soit recevable. Elle fait valoir que les conclusions litigieuses en appel auraient une valeur totale de 6'354 fr. 50, inférieure à 10'000 francs. Elle omet ainsi que ce ne sont pas les conclusions formées en appel qui sont pertinentes pour calculer la valeur litigieuse mais bien celles qui ont été prises en première instance. Or, la valeur litigieuse avait alors été évaluée à 10'180 fr., sans que l'intimée ne démontre qu'elle aurait été calculée de manière erronée. Il en résulte que la voie de l'appel est bien ouverte en l'espèce et le grief de l'intimée mal fondé. Il s'ensuit également que les conclusions en recours prises à titre subsidiaire par l'appelante sont irrecevables.

Pour le reste, l'appel a été déposé dans le délai prescrit par une partie disposant d'un intérêt digne de protection. Il convient donc d'entrer en matière.

2.

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

2.2 Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 ; TF 4A_589/2023 du 13 mai 2024 consid 4.2). Cette jurisprudence ne remet pas en cause la liberté conférée aux juges d'admettre (ou de rejeter) l'appel en s'appuyant sur un argument non explicitement discuté par les parties (TF 4A_313/2019 du 19 mars 2020 consid. 3).

2.3 L'art. 311 al. 1 CPC impose au justiciable de motiver son appel. Même si l'instance d'appel applique le droit d'office, le procès se présente différemment en deuxième instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des

allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. A défaut, l'appel est irrecevable (ATF 147 III 176, loc. cit. ; TF 4A_439/2023 du 9 septembre 2024 consid. 4.1.1 ; TF 5A_647/2023 du 5 mars 2024 consid. 5.2). Si la motivation de l'appel est identique aux moyens déjà présentés aux juges de première instance, si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et le grief doit être déclaré irrecevable (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_524/2023 du 14 décembre 2023 consid. 3.1.1 et réf. cit.). La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_139/2024 du 11 février 2025 consid. 7.1.1 et réf. cit.). Il n'y a en outre pas lieu d'entrer en matière sur les griefs de constatation inexacte des faits, qui se réfèrent de manière toute générale aux « pièces du dossier », sans mentionner des pièces précises, ou à des allégations pour lesquelles aucune pièce n'est mentionnée (CACI 3 novembre 2025/494 ; CACI 11 mars 2024/24 ; CACI 20 novembre 2023/467 ; CACI 13 octobre 2022/523).

3.

3.1 En annexe à son écriture du 28 novembre 2025, l'appelante a produit un bon de commande du 18 novembre 2025 relatif à un devis pour la séparation par pièce des vannes de chauffage. Elle en tire un grief complémentaire dans son écriture, soit que la situation de son appartement ne respecterait pas les règles du DIFEE (modèle de décompte individuel des frais d'énergie et d'eau élaboré par l'Office fédéral de l'énergie, disponible sous www.admin.ch/fr/nsb?id=67271).

3.2 Les parties doivent exposer l'intégralité de leurs griefs à l'encontre de la décision attaquée dans le délai imparti pour l'appel ou la réponse à l'appel ; un éventuel deuxième échange d'écritures ou l'exercice du droit de réplique ne servent pas à compléter les critiques formulées jusqu'alors ni à en présenter de nouvelles (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4 ; TF 4A_412/2021 du 21 avril 2022 ; TF 4A_380/2014 du 6 octobre 2014, consid. 3.2.2 ; TF 5A_737/2012 du 23 janvier 2013 consid. 4.2.3 ; CACI 16 juin 2021/284 consid. 4). Cela tend à indiquer que les faits nouveaux doivent en principe être présentés dès le premier échange de mémoires, c'est-à-dire dans le cadre de l'acte de recours ou de la réponse au recours. En effet, dans la procédure d'appel, les faits nouveaux ont pour fonction d'étayer les motifs de recours, dans la mesure où ils permettent de faire valoir et de motiver une constatation des faits erronée (ou incomplète) au sens de l'art. 310 let. b CPC (ATF 142 III 413 déjà cité, consid. 2.2.1).

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

On distingue vrais et faux nova, les vrais nova étant des faits ou moyens de preuve nés après la clôture des débats principaux et les faux nova (ou pseudo nova) étant des faits ou moyens de preuve nouveaux qui existaient déjà au moment de la clôture des débats principaux. S'agissant des vrais nova, la condition de nouveauté est sans autre réalisée et seule celle d'allégation immédiate doit être examinée. En ce qui concerne les pseudo nova, il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance. Les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC sont applicables même lorsque la cause est soumise à la maxime inquisitoire sociale (ATF 144 III 349 consid. 4. 2.1

et réf. cit. ; ATF 143 III 42 consid. 4.2, JdT 2017 II 342 ; ATF 142 III 413 consid. 2.2.2 ; TF 4A_518/2023 du 18 avril 2024 consid. 3.4.1).

3.4 En l'espèce, l'intimée considère que le grief de l'appelante ainsi que la pièce produite sont irrecevables, car ils ne respecteraient pas les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC. Elle ne motive toutefois pas davantage son moyen, et l'appelante n'a quant à elle pas pris position.

Cela étant, il doit être procédé d'office à l'examen de la recevabilité de la pièce et du grief. En l'espèce, l'appelante n'expose pas en quoi ces éléments seraient recevables. La pièce ne fait qu'attester d'un élément de fait, soit que les vannes de chauffage ne seraient pas séparées par pièce, élément dont elle devait être informée bien avant que le bon de commande ne lui soit adressé. On relèvera d'ailleurs qu'elle a déjà en première instance fait valoir que son appartement n'était pas équipé d'un dispositif de réglage individuel de chauffage pour chaque pièce, si bien que le fait dont elle entend réellement se prévaloir n'est pas nouveau, partant pas déterminant. Dans tous les cas, la pièce et le grief formulé sont irrecevables.

On relèvera par surabondance que le grief est irrecevable également pour un autre motif. En effet, le jugement attaqué retient que l'appelante avait accès à son compteur sous le plancher d'une armoire et que le chauffage était réglé par des thermostats qui se trouvent dans toutes les pièces hormis dans la salle de bain et dans une autre pièce à droite en entrant. Ainsi, le tribunal a retenu que si l'appelante n'avait pas la possibilité de régler précisément le chauffage dans tout l'appartement, la possibilité de mesurer sa consommation existait, de sorte que les décomptes respectaient le modèle DIFEE. Or, dans son grief, l'appelante ne fait qu'affirmer que les vannes n'étaient pas séparées et que la situation ne respecterait pas le modèle DIFEE sans s'en prendre à la motivation claire des premiers juges, entraînant l'irrecevabilité de son moyen.

4. Dans son écriture, l'appelante fait valoir que l'état de fait du jugement attaqué doit être complété. Si elle ne détaille pas précisément les éléments manquants, elle fait valoir – en se référant à des pièces, ce qui est suffisant au regard de la maxime inquisitoire limitée applicable en première instance – les éléments financiers et énergétiques relatifs à la consommation d'eau chaude et d'eau froide. L'état de fait a été complété pour prendre en compte les éléments nécessaires, étant précisé que les éléments contestés relatifs à la base de calcul sont examinés ci-dessous.

5.

5.1 L'appelante se plaint du fait que les calculs relatifs aux frais de chauffage et d'eau chaude – et donc du total des frais accessoires – mis à sa charge par les premiers juges seraient erronés. Dans ce cadre, elle se plaint notamment d'une violation des art. 5 al. 1 let. c de la loi fédérale du 30 septembre 2016 sur l'énergie (LEne ; RS 730.0) et 44 al. 4 du règlement du 4 octobre 2006 d'application de la loi du 16 mai 2006 sur l'énergie (RLVLEne ; BLV 730.01.1).

5.2 En matière de bail à loyer, pour autant que la convention des parties le prévoit spécialement, le locataire doit rembourser en sus du loyer les dépenses effectives supportées par le bailleur en rapport avec l'usage de la chose louée, telles que les frais de chauffage et de consommation d'eau chaude pour les habitations ou les locaux commerciaux (art. 257a et 257b al. 1 CO [Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220]). Le bailleur peut percevoir ces frais – dits accessoires – de manière forfaitaire, sur la base de la moyenne des dépenses effectives calculée sur une période de trois ans (art. 4 al. 2 OBLF [ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux ; RS 221.213.11]). Il peut également se faire rembourser les dépenses effectives sur la base d'un décompte ; il doit alors établir ce document au moins une fois par année et le présenter au locataire (art. 4 al. 1 OBLF). La convention peut prévoir que dans l'intervalle des décomptes successifs, le locataire versera des acomptes (TF 4D_45/2010 du 31 mai 2010 consid. 3).

Selon l'art. 5 al. 1 let. c LENE, les autorités, les entreprises d'approvisionnement en énergie, les concepteurs, les fabricants et les importateurs d'installations ou d'appareils consommant de l'énergie ainsi que les consommateurs, observent les principes suivants : les coûts d'utilisation de l'énergie sont autant que possible couverts selon le principe de causalité. L'art. 44 RLVLNE prévoit à son al. 4 que les principes formulés dans le modèle de décompte établi par l'Office fédéral de l'énergie doivent être respectés. Le décompte est présenté aux usagers de manière à leur permettre la vérification. Il indique l'indice de dépense d'énergie (IDE) pour la consommation de chauffage et d'eau chaude sanitaire établi conformément aux Normes SIA.

5.3 Le modèle de décompte individuel des frais d'énergie et d'eau (DIFEE), élaboré par l'Office fédéral de l'énergie, prévoit notamment que des instruments appropriés, permettant de mesurer la consommation de chaleur, de froid et d'eau sont installés pour chaque unité de consommation, les compteurs devant respecter les prescriptions de l'ordonnance du Département fédéral de justice et police du 7 septembre 2023 sur les instruments de mesure de l'énergie thermique (OIMTh ; RS 941.231). En outre, toutes les pièces doivent être dotées de dispositifs automatiques de réglage, réglables individuellement. Le décompte doit indiquer le mode de répartition des frais, la période sur laquelle il porte et la consommation d'énergie. Les acomptes versés doivent être déduits des frais effectifs.

5.4 Comme on l'a vu plus haut, le grief de l'appelante par lequel elle contestait que les décomptes élaborés par l'intimée soient conformes au modèle DIFEE est irrecevable. Il en résulte que la Cour de céans se contentera de déterminer si les calculs de charges ont été correctement effectués.

5.5 Il ressort des écritures des parties que le litige se circonscrit en définitive à quelques questions liées au calcul des coûts de chauffage et d'eau chaude pour les périodes 2020-2021 et 2021-2022.

Dans ce cadre, elles admettent toutes deux que les frais de chauffage comprennent une part fixe de 30%, répartie selon les m² des immeubles et des appartements, soit une clé totale de 5'247 m² ; de 636 m² pour le bâtiment C et de 79 m² pour l'appartement de l'appelante. Au surplus, les frais variables doivent être répartis sur la base de la consommation selon compteur. Plusieurs divergences dans les calculs divisent toutefois les parties.

5.5.1 En premier lieu, l'appelante fait valoir que l'intimée a inclus à double les frais d'eau chaude, soit une fois en cette qualité et une fois dans les frais totaux de chauffage.

Selon les calculs figurant dans la réponse, l'intimée a pris en compte un montant de 51'579 fr. 90 pour le chauffage et de 12'379 fr. 20 pour l'eau chaude pour la période 2020-2021. Pour la période 2021-2022, elle a pris en compte des frais totaux de chauffage de 56'136 fr. 80 et des frais totaux d'eau chaude de 14'608 francs. Il ressort cependant des comptes détaillés produits par l'intimée à l'audience du 18 novembre 2024 que, pour la période 2020-2021, le montant de 51'579 fr. 90 correspond à l'addition des frais de chauffage par 39'200 fr. 70 et de ceux pour l'eau chaude, par 12'379 fr. 20. Pour la seconde période, 2021-2022, les frais totaux de chauffage de 56'136 fr. 80 comprennent une part de chauffage de 42'664 fr. et une part d'eau chaude de 13'472 fr. 80. Il en résulte que l'intimée a effectivement décompté deux fois les frais d'eau chaude en calculant la quote-part de chauffage revenant à l'appelante en prenant en compte l'ensemble des frais de chauffage, eau chaude compris. Le grief de l'appelante sur ce point est bien fondé.

5.5.2 Dans un deuxième moyen, l'appelante fait valoir que les calculs devraient prendre en compte la consommation indiquée dans la rubrique relative à la sous-station K (cf. consid. 9b et 9c *supra*) dans la mesure où les locaux du bâtiment sis route cantonale K ne seraient pas équipés de compteurs de chauffage et d'eau chaude. On perçoit également que l'appelante soutiendrait qu'il conviendrait de prendre en compte l'ensemble des sous-stations. Si l'intimée conteste que les sous-stations des immeubles

L à BB doivent être incluses dans le calcul, elle ne s'est pas exprimée spécifiquement sur la question de la sous-station de l'immeuble K.

Force est de constater que l'appelante ne développe aucunement son grief quant aux raisons qui imposeraient de prendre en compte les sous-stations dans le calcul – sous réserve de la sous-station K. Dans cette mesure, le moyen est irrecevable.

Les comptes détaillés pour les deux périodes litigieuses font état, sous chiffre 800, des frais de chauffage globaux (chauffage proprement dit et eau chaude) sans les détailler par immeuble. En revanche, d'autres frais accessoires y figurent de manière séparée pour chaque immeuble, si bien que l'on doit admettre comme le soutient l'appelante que les frais de chauffage concernent l'ensemble des immeubles, dont les commerces objet du poste K figurant sur la « récapitulation des consommations ». Sur le principe, il convient donc d'intégrer la consommation de ceux-ci, qui n'est cependant pas détaillée pour chaque commerce. Dans ces conditions, c'est bien celle figurant dans la sous-station K qui doit être prise en compte, dans la mesure où elle porte manifestement sur celle desdits commerces. Cela étant, il ressort des « récapitulations de consommation » que le décompte de la sous-station K comprend une mention « Groupe primaire BJ » dont on peine à déterminer la portée, la consommation y figurant, soit 544'962 kw/h pour 2020-2021 et 430'372 kw/h pour 2021-2022, ne correspondant ni à l'addition des indications similaires – soit « groupe primaire » – des autres sous-stations, ni à la consommation totale des appartements et sous-stations ou encore à l'addition des groupes primaires des sous-stations et de la consommation des appartements. Cela étant, il n'est pas douteux, au vu de son intitulé, que ce poste ne concerne pas l'immeuble K, si bien qu'il convient de le soustraire, pour arriver à une consommation de 72'580 kw/h pour la période 2020-2021 et 62'498 kw/h pour la période 2021-2022.

Il en résulte que pour la période 2020-2021, la consommation des appartements par 220'527 kw/h doit être ajoutée à celle de l'immeuble K (72'580 kw/h), pour un total de 293'107 kw/h. Pour la période 2021-2022,

la consommation totale ascende à 201'996 kw/h pour les appartements et à 62'498 kw/h pour l'immeuble K, pour un total de 264'494 kw/h. Le grief de l'appelante doit être ainsi partiellement admis.

5.5.3 On perçoit en outre des écritures des parties que celles-ci n'utilisent pas la même base de calcul pour les frais d'eau chaude. L'intimée mentionne en effet comme base les m³ des appartements et l'appelante y ajoute les m³ de la sous-station K. On ne trouve pas de grief motivé spécifique à cette question. On relèvera cependant que dans tous les cas, il n'y a pas lieu de tenir compte de la sous-station K, celle-ci ne faisant qu'indiquer la consommation d'un boiler – comme les sous-stations des autres bâtiments – sans porter sur celle réelle des commerces présents dans l'immeuble. En réalité, la consommation de ces derniers ressort du décompte y relatif. Les frais d'eau chaude étant comptabilisés pour l'ensemble des bâtiments, il convient donc d'ajouter cette consommation à celle des appartements.

5.5.4 Il résulte donc de ce qui précède que les frais de chauffage et d'eau chaude à charge de l'appelante sont les suivants.

5.5.4.1 Pour la période du 1^{er} juillet 2020 au 30 juin 2021, il convient de prendre en compte des frais de chauffage totaux de 39'200 fr. 70. La part fixe (30% non contestée par les parties) est en conséquence de 11'760 fr. 20. En tenant compte d'une surface totale de 5'247 m² et d'une surface de 79 m² pour l'appartement de l'appelante – chiffres non contestés – la part fixe à charge de cette dernière est de 177 fr. 05 ($11'760 \text{ fr. } 20 \times 79 / 5247$). Quant à la part variable, elle doit être calculée sur un montant de 27'440 fr. 50 ($39'200 \text{ fr. } 70 - 11'760 \text{ fr. } 20$). La consommation totale pertinente étant de 293'107 kw/h et celle de l'appartement de l'appelante de 11'853 kw/h (cf. consid. 9b *supra*), la part à charge de l'appelante est de 1'K fr. 65 ($27'440.50 \times 11'853 / 293'107$). Au total, pour le chauffage, l'appelante était donc redevable de 1'286 fr. 70.

S'agissant de l'eau chaude pour la même période, les frais totaux étaient de 12'379 fr. 20. La part fixe (toujours de 30%) était donc de

3'713 fr. 75 et la part variable de 8'665 fr. 45. La part fixe à charge de l'appelante était donc de 55 fr. 90 ($3'713 \text{ fr. } 75 \times 79 / 5247$). Pour le calcul de la part variable, il convient de prendre en compte la consommation de l'appelante, par 113,5 m³, et la consommation totale des appartements et des commerces, par 2'458,7 m³ (2'457,6 m³ pour les appartements et 1,1 m³ pour les commerces). La part variable à charge de l'appelante est donc de 400 fr. ($8'665.45 \times 113.5 / 2'458,7$), pour un total à sa charge de 455 fr. 90.

La quote-part revenant à l'appelante pour cette période était donc de 1'742 fr. 60 ($1'286 \text{ fr. } 70 + 455 \text{ fr. } 90$).

5.5.4.2 Pour la période du 1^{er} juillet 2021 au 30 juin 2022, il convient de prendre en compte des frais de chauffage de 42'664 francs. La part fixe (30% non contestée par les parties) est en conséquence de 12'799 fr. 20. En tenant compte d'une surface totale de 5'247 m² et d'une surface de 79 m² pour l'appartement de l'appelante – chiffres non contestés – la part fixe à charge de cette dernière est de 192 fr. 70 ($12'799 \text{ fr. } 20 \times 79 / 5247$). Quant à la part variable, elle doit être calculée sur un montant de 29'864 fr. 80 ($42'664 \text{ fr. } - 12'799 \text{ fr. } 20$). La consommation totale pertinente étant de 264'494 kw/h et celle de l'appartement de l'appelante de 7'773 kw/h (cf. consid. 9c *supra*), la part à charge de l'appelante est de 877 fr. 65 ($29'864,80 \times 7'773 / 264'494$). Au total, pour le chauffage, l'appelante était donc redevable de 1'070 fr. 35.

S'agissant des frais d'eau chaude pour cette période, l'appelante les évalue à 13'472 fr. 80 et l'intimée à 14'608 francs. Il ressort du décompte produit le 18 novembre 2024 que ce dernier chiffre est constitué du total du compte 820 « Part d'eau chaude », incluant non seulement la part d'eau chaude, par 13'472 fr. 80 (chiffre retenu par l'appelante) mais également des honoraires et un décompte relatif à la lecture des appareils de mesure. L'intimée n'explique pas pour quelle raison on devrait tenir compte de ces derniers frais dans le cadre de la répartition des frais d'eau chaude. Au demeurant, dans les autres calculs présentés, l'intimée a systématiquement pris le montant relatif aux frais hors

honoraires et autres postes. Il convient ainsi de procéder aux calculs sur la base d'un montant de frais d'eau chaude de 13'472 fr. 80.

La part fixe (de 30%, non contestée par les parties) est ainsi de 4'041 fr. 85 et la part variable de 9'430 fr. 95. La part fixe à charge de l'appelante était donc de 60 fr. 85 ($4'041 \text{ fr. } 85 \times 79 / 5247$). Pour le calcul de la part variable, il convient de prendre en compte la consommation de l'appelante, par 128,5 m³, et la consommation totale des appartements et des commerces, par 2'584,7 m³ (2'582,7 m³ pour les appartements et 2 m³ pour les commerces). La part variable à charge de l'appelante est donc de 468 fr. 85 ($9'430 \text{ fr. } 95 \times 128,5 / 2'584,7$), pour un total de 529 fr. 70.

La quote-part revenant à l'appelante pour cette période était donc de 1'600 fr. 05 ($1'070 \text{ fr. } 35 + 529 \text{ fr. } 70$).

5.6 Il résulte pour le reste du jugement attaqué que pour la période 2020/2021, le décompte de charges adressé par l'intimée à l'appelante présente un montant total de 4'799 fr. 75, comprenant 239 fr. 50 de participation aux frais d'eau chaude et de 1'968 fr. 50 pour les frais de chauffage, auxquels des acomptes à hauteur de 2'520 fr. devaient être déduits. Les premiers juges ont encore déduit 9 fr. 10 du total, en ôtant des frais liés à une prestation de Swisscom, pour un résultat de 2'270 fr. 65 (cf. jugement attaqué pp. 4-5 et 19). Au vu de ce qui précède, il convient encore de déduire du total 465 fr. 40 ($2'208 \text{ fr. } - 1'742 \text{ fr. } 60$) correspondant au trop facturé concernant les frais litigieux en appel. Ainsi, le montant encore dû par l'appelante à titre de frais accessoires pour la période du 1^{er} juillet 2020 au 30 juin 2021 est de 1'805 fr. 25 ($2'270 \text{ fr. } 65 - 465 \text{ fr. } 40$).

Pour la période 2021/2022, le décompte de charges adressé par l'intimée indique un montant total de frais de 5'080 fr. 35, comprenant 725 fr. 55 de frais d'eau chaude et 1'489 fr. 15 pour les frais de chauffage, auxquels il convient de déduire 2'880 fr. versés à titre d'acompte, pour un résultat de 2'200 fr. 35 (cf. jugement attaqué pp. 8-9). Aucune déduction n'a été effectuée par les premiers juges. Il reste cependant à déduire la différence entre les charges litigieuses facturées et celles calculées ci-

avant, soit 614 fr. 65 (2'214 fr. 70 – 1'600 fr. 05). Ainsi, le montant encore dû par l'appelante à titre de frais accessoires pour la période du 1^{er} juillet 2021 au 30 juin 2022 est de 1'585 fr. 70 (2'200 fr. 35 – 614 fr. 65).

Le décompte pour la période du 1^{er} juillet 2022 au 30 juin 2023 n'étant pas contesté en appel, il n'y a pas lieu d'y revenir.

6.

6.1 En définitive, l'appel doit être partiellement admis pour tenir compte de la réduction des montants dus par l'appelante. Il en résulte que les chiffres I à III, traitant des sommes dues par l'appelante et de la levée des oppositions, accessoires de la dette principale, doivent être adaptés.

6.2

6.2.1 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 (art. 318 al. 3 CPC).

Selon l'art. 106 al. 1 CPC, les frais 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 juge dispose d'une grande liberté d'appréciation, spécialement dans l'application de l'art. 106 al. 2 CPC (ATF 139 III 358 consid. 3 ; TF 5A_140/2019 du 5 juillet 2019 consid. 5.1.1).

6.2.2 Le jugement entrepris ayant été rendu sans frais ni dépens, il n'y a pas lieu d'y revenir.

6.2.3 Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 701 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]).

L'appelante gagne 465 fr. 40 sur le premier décompte, alors qu'elle demandait 1'603 fr. 20 de réduction. Elle obtient donc 30% de ses conclusions. Sur le second décompte, elle obtient 614 fr. 65 alors qu'elle demandait une réduction de 1'577 fr. 50, soit 38,9 % de ses conclusions.

Dans la mesure où elle obtient gain de cause sur le principe, il se justifie de répartir les frais à hauteur de 60%, soit 420 fr. 60, à la charge de l'appelante et de 40%, soit 280 fr. 40, à la charge de l'intimée.

Vu la procédure et les questions soulevées en appel, la charge de pleins dépens de deuxième instance doit être évaluée à 3'000 fr. (art. 3 al. 2, 7 et 19 al. 2 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]). Les dépens devant être répartis selon le même *ratio*, l'appelante doit verser à l'intimée la somme de 600 fr. à titre de dépens réduits de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC).

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

- I. L'appel est partiellement admis.
- II. Le jugement est réformé aux chiffres I à III de son dispositif comme il suit :

« I. La demanderesse A._____ est débitrice de la défenderesse B._____ SA des sommes suivantes :

- 1'805 fr. 25 (mille huit cent cinq francs et vingt-cinq centimes), avec intérêt à 5% l'an dès le 21 mai 2022, sous déduction de la somme de 300 fr. (trois cents francs), valeur au 8 décembre 2022 ;
- 1'585 fr. 70 (mille cinq cent huitante-cinq francs et septante centimes), avec intérêt à 5% l'an dès le 27 mars 2023 ;
- 1'727 fr. 80 (mille sept cent vingt-sept francs et huitante centimes, avec intérêt à 5% l'an dès le 4 juillet 2024.

II. L'opposition formée par A._____ à la poursuite n° BF de l'Office des poursuites du district de l'Ouest lausannois est définitivement levée à concurrence du montant de 1'805 fr. 25 (mille huit cent cinq francs et vingt-cinq centimes), avec intérêt

à 5% l'an dès le 21 mai 2022, sous déduction de la somme de 300 fr. (trois cents francs), valeur au 8 décembre 2022.

III. L'opposition formée par A._____ à la poursuite n° BG de l'Office des poursuites du district de l'Ouest lausannois est définitivement levée à concurrence du montant de 1'585 fr. 70 (mille cinq cent huitante-cinq francs et septante centimes), avec intérêt à 5% l'an dès le 27 mars 2023. »

Le jugement est maintenu pour le surplus.

- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 701 fr. sont mis à charge de l'appelante A._____, par 420 fr. 60 (quatre cent vingt francs et soixante centimes), et à la charge de l'intimée B._____ SA, par 280 fr. 40 (deux cent huitante francs et quarante centimes).
- IV. L'appelante A._____ versera à l'intimée B._____ SA la somme de 600 fr. (six cents francs) à titre de dépens réduits 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 Jean-Claude Perroud, pour Mme A. _____,
- M. Jacques Lauber, aab, pour B. _____ SA,

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

- Mme la Présidente du Tribunal des baux de Lausanne.

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

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

Le greffier :