XZ21.***-***
630

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 1er octobre 2026

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
Mme Cherpillod et M. Maytain, juges
Greffière : Mme Rosset

* * * * *

Art. 29 ss, 63 ss et 257a CO

Statuant sur l'appel interjeté par la **B.**_____, à C***, contre le jugement rendu le 7 mars 2025 par le Tribunal des baux dans la cause la divisant d'avec **D.**_____ **SA**, à F***, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

E n f a i t :

A. Par jugement du 7 mars 2025, motivé le 12 février 2026, le Tribunal des baux (ci-après : le Tribunal des baux ou les premiers juges) a dit que la demanderesse la B._____ (ci-après : l'appelante) était débitrice de la défenderesse D._____ SA (ci-après : l'intimée) et lui devait immédiat paiement de la somme de 61'758 fr. 10, avec intérêts à 5 % l'an dès le 24 mars 2021 (I), rendu le jugement sans frais (II) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (III).

S'agissant des points encore litigieux en appel, les premiers juges ont en substance considéré que l'appelante n'avait pas satisfait à son devoir d'allégation en soutenant de manière générale que les clauses 6.2 et 6.3 du contrat de bail relatives à la facturation des frais accessoires seraient nulles, car elles ne seraient « *ni claires ni exhaustives* » pour s'appliquer ; ce faisant, l'appelante ne leur avait pas permis d'analyser la validité desdites clauses. Pour ce premier motif déjà, les conclusions de l'appelante en restitution de l'indu pour les années 2016-2019 devaient être rejetées. Quant au vice de volonté invoqué par la précitée, il consistait en une erreur de droit et non de fait, qui ne permettait pas d'invalider la convention signée par les parties sur la prise en charge des frais accessoires ; en tout état de cause, le délai de prescription d'une année pour invoquer l'erreur était échu. La convention susvisée engageant valablement l'appelante, aucun remboursement des frais accessoires acquittés ne pouvait être prononcé en sa faveur. Enfin, l'appelante devait verser les frais accessoires 2019-2020 à l'intimée dans la mesure où la convention prévoyant qu'elle devait payer les frais accessoires et de chauffage et d'eau chaude pour cette période l'engageait et qu'elle n'avait pas contesté les décomptes soumis par l'intimée.

B. **a)** Par acte du 18 mars 2026, l'appelante a formé appel contre ce jugement, concluant, avec suite de frais, principalement à sa réforme en ce sens que sa créance en restitution du montant de 76'743 fr. 60, payé sans cause à l'intimée, est admise, que la créance de l'intimée en paiement du solde du décompte de charges pour la période 2019/2020 est admise à hauteur de 34'636 fr. 42, correspondant exclusivement aux frais de chauffage et de production d'eau chaude, et rejetée pour le surplus, que la compensation est ordonnée entre sa créance de 76'743 fr. 60 et la créance de l'intimée de 34'636 fr. 42, et que, partant, l'intimée soit condamnée à lui

payer immédiatement le solde de 42'107 fr. 18, avec intérêts à 5 % l'an dès le 24 mars 2021. Subsidiairement, elle a conclu à l'annulation du jugement entrepris et au renvoi de la cause à l'autorité de première instance pour nouvelle instruction et décision dans le sens des considérants.

b) Par réponse du 20 mai 2026, l'intimée a conclu à l'irrecevabilité de l'appel, subsidiairement à son rejet.

c) Le 8 juin 2026, l'appelante s'est déterminée sur la réponse.

d) Par déterminations du 22 juin 2026, l'intimée a relevé que l'écriture du 8 juin 2026 relevait d'une rectification ou d'un complétement de l'appel – irrecevable – plutôt que d'une réplique spontanée.

e) L'appelante s'est encore déterminée le 25 juin 2026.

f) L'intimée ne s'est pas déterminée sur l'écriture du 25 juin 2026.

g) Par avis du 14 août 2026, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger, qu'il n'y aurait pas d'autre échange d'écritures et qu'aucun fait ou moyen de preuve nouveau ne serait pris en compte.

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

1. **a)** L'appelante est une fondation de droit privé dont le siège est à C***. Son but est l'exploitation de divers lieux de prises en charge destinés à l'encadrement de personnes en difficulté.

b) L'intimée est une société anonyme dont le siège est à F***. Son but est notamment la création, la direction et l'administration de placements collectifs immobiliers de droit suisse au sens de la LPCC (loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 ; RS 951.31).

c) Par contrat de fusion du 25 septembre 2019, approuvé par l'Autorité de surveillance LPP et des fondations de Suisse occidentale le 1er novembre 2019, l'appelante a repris les actifs et passifs de la J._____, dont le siège était à K***. Cette fondation avait pour but principal d'offrir des logements de transition à des personnes domiciliées dans la commune fondatrice, ou dans les communes ayant adhéré au but de la fondation, et qui étaient menacées de perdre ou qui avaient effectivement perdu leur logement.

d) La reprise de la J._____ par l'appelante s'est réalisée alors qu'elle était administrée par un commissaire désigné par l'Autorité de surveillance LPP et des fondations de Suisse occidentale.

2. La parcelle n° aaa de la commune de M***, sise T***, comporte un immeuble construit en 2015 et constitué en copropriété par étage (PPE) composée de 22 unités d'étages, dont la propriétaire était N._____ SA jusqu'en 2016, P._____ SA jusqu'en 2019, puis l'intimée dès 2019 (ci-après : l'immeuble litigieux).

3. Par un seul contrat de bail à loyer du 27 novembre 2014, la J._____ a pris en location de N._____ SA, représentée par la R._____ SA (ci-après : la gérance ; qui a également représenté les propriétaires successives), vingt logements de trois pièces et deux logements de l'immeuble litigieux dans un état neuf.

Conclu pour une durée initiale allant du 1er juillet 2015 au 31 juillet 2020, le bail se renouvelait ensuite aux mêmes conditions pour 60 mois, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins 12 mois à l'avance, et ainsi de suite de 60 mois en 60 mois.

Le loyer mensuel net a été fixé à 38'056 fr. pour l'ensemble des appartements, soit 1'782 fr. pour un trois pièces et 1'208 fr. pour un deux pièces, et à 2'000 fr. en ce qui concerne les places de parc, soit 200 fr. par place de parc. Le détail des objets loués a fait l'objet d'une annexe au contrat de bail intitulé *« Disposition n° 1 au bail à loyer* ».

L'art. 6.2 du contrat de bail prévoit que « *tous les frais liés à l'exploitation de l'immeuble et à son entretien (contrats d'entretien, contrat de conciergerie, frais d'entretien, frais de chauffage et de production d'eau chaude, taxes, assurances, etc.)*

sont à la charge du locataire. En cas de passation du contrat à un locataire, la gérance s'occupera d'établir un décompte de charge pour tous les locataires. Seul l'impôt foncier est à la charge du propriétaire ». Le chiffre 6.3 du contrat ajoute que « *les décomptes annuels de chauffage, eau chaude et frais accessoires seront établis par le locataire directement, pour autant qu'aucun objet n'ait glissé à un locataire* ».

4. Selon l'avenant n° 1 au contrat de bail à loyer du 9 septembre 2015, les parties ont convenu de mettre fin au bail à loyer en ce qui concernait les dix places de parc.

5. **a)** Par courrier du 9 mai 2017, la J._____ a fait savoir à la gérance qu'elle contestait l'intégralité des décomptes de frais accessoires, notamment en raison du fait que le contrat ne prévoyait pas de manière claire l'imputation à la locataire de certains postes.

b) Par courrier du 11 mai 2017, la gérance a accusé réception de cet envoi et a rappelé les termes du contrat de bail signé, en particulier l'art. 6.2.

c) A la suite d'un contrôle des décomptes, la J._____ a, par courrier du 26 juin 2017, fait part à la gérance de nombreuses remarques quant à la facturation des frais accessoires et aux décomptes de chauffage.

d) Par courrier du 8 mars 2018, la gérance a accepté l'abandon partiel de certaines charges facturées, soit pour un montant total de 4'569 fr. 15.

e) Par courrier du 12 mars 2018, la J._____ a exposé son désaccord face à la solution partielle proposée par la gérance.

f) Par courrier du 10 juillet 2018, la J._____ a relevé que dans le contrat de bail de l'immeuble litigieux ne figuraient pas les frais accessoires mentionnées dans les décomptes de chauffage relatifs à la période du 1er juillet 2015 au 30 juin 2016. Les décomptes devaient dès lors être corrigés en ce sens.

g) Par courrier du 29 mai 2019, la gérance a confirmé que le décompte de chauffage modifié pour la période 2015-2016 annulait et remplaçait le précédent.

6. **a)** La J._____ a fait valoir plusieurs défauts en cours de bail, en particulier s'agissant des fours installés dans l'ensemble des appartements qui ont subis des malformations.

b) Dans son courrier du 8 mars 2018, la gérance a estimé que la dégradation des fours était due à une mauvaise utilisation de la part des locataires, considérant qu'ils protégeaient les fours par la pose d'un papier d'aluminium de protection qui aurait « *fondu à l'intérieur de la cavité* ».

c) Par courrier du 12 mars 2018, la J._____ a contesté cet état de fait.

d) Le 10 avril 2018, la gérance a adressé un courriel à l'entreprise S._____ qui avait livré les fours en question. Elle lui a demandé d'établir un rapport sur ces appareils qui dataient de trois ans.

e) Le lendemain, l'entreprise précitée a adressé le courriel qui suit à la gérance :

> « *Concernant votre demande pour les fours de l'immeuble à T*** – M*** voici nos explications :*
>
> *Depuis la mise en service des fours, nous sommes intervenus 3x pour des problèmes d'émail dans les fours. La majorité de ceux-ci sont dû à une mauvaise utilisation du four. Les locataires ayant mis du papier d'aluminium dans le fond du four. Ce qui est absolument à proscrire, car il se crée alors une surchauffe et l'émail se casse. Ceci est noté dans la notice d'utilisation des fours. (…)* ».

7. Par lettre recommandée du 19 juillet 2019, la J._____, par son commissaire, a résilié le contrat de bail litigieux pour l'échéance du 31 juillet 2020.

8. **a)** Lors d'une séance qui a eu lieu le 20 novembre 2019 dans les bureaux de la gérance, les parties avaient prévu de signer une convention afin de régler plusieurs questions concernant la fin de leur relation contractuelle, en particulier la libération des appartements et le paiement des frais accessoires.

La gérance a proposé d'entrer en négociation à condition que l'appelante s'acquitte de l'intégralité du paiement des frais accessoires prévus dans le contrat de bail.

b) Le 27 novembre 2019, la gérance a adressé à l'appelante une lettre résumant les conditions des négociations et l'a invitée à la lui retourner avec sa signature « *bon pour accord* », si elle adhérait au contenu. Dans cette hypothèse, la gérance a annoncé qu'elle soumettrait à la locataire un projet de convention intégrant les points précédemment discutés.

c) L'appelante, représentée par sa directrice V._____, a annoté le courrier précité et l'a renvoyé à la gérance pour accord de principe, avec les réserves expressément mentionnées et la mention « *Bon pour accord* » le 5 décembre 2019.

9. **a)** Le 12 décembre 2019, la gérance a adressé à l'appelante une convention à lui retourner signée d'ici au 18 décembre 2019. Dite convention prévoyait en particulier ce qui suit s'agissant du paiement des frais accessoires et des frais de chauffage et d'eau chaude :

> « *5. La Fondation s'engage à payer les frais accessoires arriérés et en cours des exercices :*
>
> ***2016 - 2017** : d'un montant de **CHF 20'332.30** (selon décompte joint)*
> ***2017 - 2018** : d'un montant de **CHF 29'202.20** (selon décompte joint)*
>
> ***2018 - 2019** : d'un montant de **CHF 27'209.10** (selon décompte joint)*
> ***2019 - 2020** : dont le décompte interviendra avant le 30 septembre 2020*
>
> *6. La Fondation s'engage également à payer les frais de chauffage et d'eau chaude, y inclus la taxe d'épuration, arriérés et en cours des exercices :*
>
> ***2016 - 2017** : d'un montant de **CHF 27'059.65** (selon décompte envoyé le 20.09.19)*
> ***2017 - 2018** : d'un montant de **CHF 29'409.90** (selon décompte envoyé le 02.12.19)*
> ***2018 - 2019** : d'un montant de **CHF 29'763.18** (selon décompte envoyé ce jour)*
> ***2019 - 2020** : dont le décompte interviendra avant le 30 septembre 2020*
>
> *7. Les montants mentionnés aux points 5) et 6) ci-dessus font office de reconnaissance de dette au sens des articles 82 LP et suivant, et cette convention vaut comme titre en procédure de mainlevée. La Fondation s'engage à payer ces montants dans les 5 jours ouvrables suivant la signature de la présente convention par toutes les parties.* ».

Les décomptes de frais accessoires pour les années 2016 à fin juin 2019 étaient joints à la convention.

La convention a été signée par les parties les 18 et 19 décembre 2019.

Les montants indiqués dans la convention ont été payés le 23 décembre 2019 par l'appelante.

b) Le 27 novembre 2020, la gérance a établi des décomptes de chauffage et frais accessoires pour tous les logements litigieux pour la période de juillet 2019 à fin juin 2020. Ils peuvent se résumer comme suit :

1890/1/001/02	2'486 fr. 85
1890/1/002/02	3'046 fr. 40
1890/1/003/02	2'689 fr.
1890/1/004/02	2'771 fr. 95
1890/1/005/02	2'597 fr. 75
1890/1/006/02	2'300 fr. 50
1890/1/007/02	3'048 fr. 15
1890/1/008/02	2'587 fr. 35
1890/1/009/02	3'051 fr. 45
1890/1/010/02	2'469 fr. 05
1890/1/011/02	3'533 fr. 15
1890/1/012/02	3'105 fr.
1890/1/013/02	2'475 fr. 80
1890/1/014/02	2'283 fr. 40
1890/1/015/02	3'262 fr. 60
1890/1/016/02	2'992 fr. 70
1890/1/017/02	2'707 fr. 20
1890/1/018/02	2'524 fr. 35
1890/1/019/02	2'801 fr. 40
1890/1/020/02	3'070 fr. 75
1890/1/021/02	3'466 fr. 70
1890/1/022/02	2'486 fr. 60
Total	61'758 fr. 10

Ces montants n'ont pas été payés et ont été retenus par l'appelante.

c) Entendu en tant que témoin, W._____, administrateur de la gérance, a confirmé que depuis 2017 et jusqu'en 2020, des professionnels de l'immobilier avait toujours assisté « *la locataire* ».

Egalement entendu, le témoin X._____, commissaire et président *ad interim* de l'ancienne J._____, a notamment déclaré qu'il n'était pas très inquiet s'agissant de l'immeuble litigieux, car il savait qu'au sein de la fondation il y avait Y._____ qui maîtrisait le dossier et qui avait été employée plusieurs années dans une gérance.

10. Le 2 juin 2020, les parties ont organisé un pré-constat des lieux dans les appartements B2, B3, B4, B5, B6, B11, B13, B14, B16, B17, B18, B19, B21 et B22. Le 30 juin 2020, un pré-constat a également eu lieu dans l'appartement B20.

Ces pré-constats ont permis à la gérance d'avoir une vision détaillée des différents travaux à effectuer avant la remise en location des appartements, l'intimée ayant indiqué qu'elle souhaitait relouer lesdits logements dans un état neuf.

11. **a)** Une première série d'appartements ont été libérés avant l'échéance du bail au 31 juillet 2020, soit les appartements suivants :

aa) Les appartements B5 et B22, dont les états des lieux de sortie ont été effectués le 16 juin 2020, en présence de Y._____ représentant l'appelante, qui a signé sur place les procès-verbaux d'état des lieux de sortie, ainsi que les conventions de sortie.

Le 18 juin 2020, la gérance a adressé à l'appelante des avis des défauts pour ces deux appartements, avec en annexe les conventions de sortie, pour un montant de 1'325 fr. s'agissant de l'appartement B5 et de 10'375 fr. s'agissant de l'appartement B22, à charge de l'appelante.

ab) Les appartements B2 et B16, dont les états des lieux de sortie ont été effectués le 23 juin 2020, en présence de Y._____ représentant l'appelante, qui a signé sur place les procès-verbaux d'état des lieux de sortie, ainsi que les conventions de sortie imputant à l'appelante des montants de respectivement 10'670 fr. et 1'710 francs.

La gérance n'a pas adressé à l'appelante d'avis des défauts pour ces deux appartements.

ac) L'appartement B4, dont l'état des lieux de sortie a été effectué le 6 juillet 2020, en présence de Y._____ représentant l'appelante, qui a signé sur place le procès-verbal d'état des lieux de sortie, ainsi que la convention de sortie mettant à la charge de l'appelante un montant de 17'450 francs.

La gérance n'a pas adressé à l'appelante d'avis des défauts pour cet appartement.

b) L'appelante s'est acquittée de l'intégralité des loyers de ces cinq appartements jusqu'au 31 juillet 2020.

c) Lors de son audition, le témoin Y._____ a déclaré qu'elle était employée de l'appelante, qu'elle avait également travaillé pour la J._____, qu'auparavant elle avait travaillé seize ans en gérance où elle avait procédé aux états des lieux et gérait les sinistres, qu'elle avait été engagée par la J._____ en raison de ses compétences et qu'elle avait apporté ses connaissances basiques en droit du bail à la direction de la fondation. Elle a expliqué qu'elle était la responsable des travaux en lien avec l'immeuble litigieux, qu'elle faisait le lien entre les locataires et la gérance lorsque ceux-ci l'informaient de problèmes dans leur appartement, qu'elle avait été présente à tous les états des lieux effectués dans cette affaire et qu'à part deux appartements dont l'état était discutable, les autres étaient, de son point de vue, dans un état normal.

12. **a)** Le 30 juillet 2020, une séance a eu lieu entre l'appelante et la gérance. Le même jour, la gérance a adressé à l'appelante un courriel résumant cette séance et dont le contenu est en particulier le suivant :

> « *(…) A cet effet, je vous confirme, ci-dessous, les points convenus et acceptés par la société propriétaire, représenté par M. BD._____ :*
> - *Exonération des loyers pour un mois pour les appartements B23, B31, B44 et B51.*
> - *La B._____ s'est engagée à régler les loyers jusqu'à la remise en état complète des appartements B03, B12, B32, B33, B41 et B43[.]*

> *Pour ce faire, nous vous adresserons prochainement, les bulletins de versements y relatifs.*
> *Aussi, nous profitons de ces lignes pour vous confirmer que le bailleur accepte de prolonger le bail à loyer de la famille BK._____ (appartement B43) jusqu'au 30 septembre 2020, compte tenu du fait que Madame vient d'accoucher. (…)* ».

b) Lors de son audition, le témoin V._____, directrice de la J._____, puis de l'appelante, entre 2016 et 2022, a précisé que les parties avaient convenu que sur les vingt-deux appartements, huit seraient libérés pour le 31 juillet 2020, échéance du bail, et les loyers payés jusqu'à cette date, que les loyers étaient à charge de la « *Fondation* » jusqu'au 31 juillet 2020, que pour les appartements vacants, ils étaient à la charge du bailleur, et que six familles avaient pu rester dans les appartements au bénéfice de nouveaux baux directement conclus avec l'intimée.

13. **a)** Une deuxième série d'appartements ont été libérés pour l'échéance du 31 juillet 2020. D'entente entre les parties, l'état des lieux de sortie pour ces logements ont eu lieu le 3 août 2020, à l'exception de celui de l'appartement B13 qui a eu lieu le 7 août 2020.

Pour les appartements B3, B6, B15, B18 et B20, personne n'était présent pour représenter l'appelante lors des états des lieux.

Pour les appartements B11, B14, B17 et B21, les sous-locataires étaient présents et ont signé sur place les procès-verbaux d'état des lieux et les conventions de sorties.

La gérance a transmis à l'appelante les procès-verbaux de ces états des lieux à tout le moins par courriel.

b) Les 5 et 7 août 2020, la gérance a adressé à l'appelante des avis des défauts pour ces appartements, hormis concernant l'appartement B14, chiffrant à charge de l'appelante les montants suivants :

- 18'400 fr. pour l'appartement B3 ;
- 11'030 fr. pour l'appartement B6 ;
- 7'000 fr. pour l'appartement B11 ;
- 27'130 fr. pour l'appartement B13 ;
- 31'650 fr. pour l'appartement B15 ;
- 4'600 fr. pour l'appartement B17 ;

- 7’970 fr. pour l’appartement B18 ;
- 4’670 fr. pour l’appartement B21.

c) Lors de son audition, le témoin V._____ a notamment déclaré, s’agissant des états des lieux de sortie qui n’avaient pas été signés par l’appelante ce qui suit : « *On a très vite bloqué les choses concernant ces états des lieux car les frais de remise en état nous apparaissaient démesurés.* ».

d) Les loyers relatifs aux appartements B3, B6, B14, B15 et B17, libérés au 31 juillet 2020, ont été versés jusqu’au 31 août 2020.

14. **a)** Lors des états des lieux de sortie, les parties ont constaté certains éléments problématiques qui se rencontrent dans la plupart des états des lieux. L’appelante a accepté de prendre à sa charge le remplacement des objets manquants (verre à dents, poubelles, clés) et de procéder à divers petits travaux de réparation. De manière à tenter de trouver un accord le plus rapidement possible, l’intimée a alors mis en œuvre plusieurs entreprises pour effectuer des travaux de peinture, de réfection de parquets et de nettoyage.

b) Dans son courriel du 10 août 2020 adressé à V._____, l’intimée a notamment indiqué qu’elle était passée sur le site de l’immeuble litigieux afin de contrôler par elle-même les travaux nécessaires à la relocation des logements libérés et qu’à la lecture des états des lieux de sorties établis par la gérance, il lui avait semblé que « *ceux-ci étaient effectivement gonflés* » et que cette démarche ne reflétait pas la manière dont elle souhaitait finaliser la restitution de ces logements. Elle a en particulier invité l’appelante à imprimer une liste des travaux pour le prochain rendez-vous afin de pouvoir définir quels travaux cette dernière devait finaliser et pour quel délai.

c) Le 13 août 2020, les parties se sont réunies sur place afin de faire un point de la situation. Elles ont convenu que la gérance soumette à l’appelante dans les meilleurs délais un tableau reprenant tous les frais de remise en état réclamés par l’intimée, sous déduction des amortissements, de manière à définir une éventuelle prise en charge à bien plaire de l’appelante.

Ledit tableau a été remis à l’appelante le 27 août 2020.

d) Le 28 août 2020, l'appelante s'est adressée à l'intimée en ces termes :

« *Nous nous référons à la dernière réunion sur place, soit le 13 août 2020, lors de laquelle nous avions convenu que vous reviendriez vers nous avec un devis pour les points dont vous réclamez réparation, avec indication des montants pour les réparations totales et mention de la part que vous entendez nous facturer (sous déduction des amortissements et, pour les peintures, des seuls murs problématiques, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de remettre à neuf toutes les peintures, mais uniquement celles dont l'usure est normale).*

Nous venons de recevoir ce tableau, soit quinze jours plus tard.

Dans ces conditions, il est évident que les travaux n'ont pas été faits, ce qui ne nous est pas imputable. Nous nous considérons donc comme définitivement libérés de tout paiement pour les appartements restant problématiques et n'entrerons pas en matière sur de quelconques prétentions en paiement de loyers pour ceux-ci. Nous n'entendons en effet pas payer de manière indéfinie des loyers pour des appartements en raison d'un manque de capacité à agir dans un délai raisonnable. Du reste, la plupart des travaux sont essentiellement dus à la volonté du propriétaire de remettre aux nouveaux locataires des appartements dans un état neuf au vu des loyers pratiqués, ce qui est un choix qu'il vous appartient d'assumer.

(…)

Cela étant dit, nous tenons tout d'abord à vous rappeler qu'un accord est déjà intervenu sur certains points :

- *Libération à fin juin de 6 appartements (B02, B04, B11, B34, B42, B52), prêts à la location dès le 1er août ;*
- *Paiement à bien plaire par nos soins, et sans reconnaissance de responsabilité, du loyer de juillet pour cinq appartements vacants (B03, B12, B32, B33 et B41), plus un appartement toujours occupé par une famille selon accord intervenu (B43) ;*
- *Exonération officielle du loyer de juillet pour 4 appartements (B23, B31, B44, B51) ;*
- *Prise en charge par nos soins, à bien plaire et sans reconnaissance de responsabilité, d'une partie du devis en rapport avec la peinture des cadres d'escaliers et ascenseurs, à hauteur de 50% (le reste des communs étant pris en charge par vos soins).*

De manière générale, nous tenons également à vous informer que nous avons procédé à la plus grande majorité des menus travaux que nous avions accepté de prendre en charge sur une base volontaire, soit le remplacement d'objets manquants (verres à dent, ampoules et autres accessoires), le nettoyage supplémentaire de certains éléments, le nettoyage de baignoires (à ce sujet, nous vous informons qu'après nettoyage, les griffures ont totalement disparu de sorte qu'un re-émaillage ne sera pas nécessaire), certaines retouches de peinture et parquets etc.

Nous avons donc fait notre part, en toute bonne foi et dans les meilleurs délais de manière à mettre en ordre ces appartements pour la fin du moins d'août.

Concernant les fours, nous avons fait venir un expert qui a estimé que les dégâts occasionnés aux fours sont dus à la très basse qualité du matériel et une mauvaise conception – donc aucunement à l'utilisation des locataires. Nous vous fournirons le rapport à réception, étant précisé que nous contestons fermement que nos sous-locataires soient à l'origine des dégâts. (…)

> *Nous rappelons également que nous avons déjà pris à notre charge des montants importants pour des remises en état de peintures ou de parquets, déjà largement amortis, et pour lesquelles nous réclamons une participation de votre part, à hauteur de la durée déjà amortie (5/8e pour les peintures). Nous nous réservons le droit de compenser ces montants avec les montants qui seront, cas échéant, mis à notre charge car, s'il nous appartenait de remettre en état certains éléments abîmés (en nature ou sous forme de prise en charge des factures), il ne nous appartient pas de remettre à neuf des logements qui ont servi cinq années durant. (…)* ».

e) Le témoin V._____ a expliqué lors de son audition que sur la base des pré-états des lieux, elle avait pris contact avec la gérance pour proposer que les entreprises d'insertion de la fondation réalisent un certain nombre de travaux de remise en état comme les peintures et les parquets, à charge de la fondation, ce qui avait été fait, et qu'au moment des états des lieux de sortie définitifs, tout avait finalement été remis en question par les représentants de la bailleresse. Elle a en outre déclaré qu'elle avait eu le sentiment qu'il y avait une volonté de tout leur faire refaire à neuf et que c'était à ce moment-là « *que nous avons mis le holà* ».

f) Le témoin A._____, employée de la gérance, a notamment déclaré qu'elle avait la charge de l'immeuble litigieux auprès de la gérance, qu'elle avait procédé à une grande partie des états des lieux de sortie et qu'elle n'avait pas de souvenir qu'un état des lieux et un avis des défauts avaient été rédigés pour les parties communes. Elle a expliqué qu'ils avaient dû faire des mises en valeur des appartements et qu'ils avaient dû redorer l'image de l'immeuble par des flyers où l'on voyait des enfants qui jouaient, car les candidats n'ignoraient pas que l'immeuble avait été occupé par des personnes en difficulté et s'interrogeaient sur leur potentielle présence dans l'immeuble.

g) Le témoin BM._____, concierge de l'immeuble litigieux, a quant à lui confirmé que certains occupants posaient des problèmes de voisinage, qu'il n'était pas à l'aise de laisser ses enfants jouer au parc et qu'il avait même fini par déménager. Il a déclaré que, de son point de vue, la relocation des appartements du T*** avait pu être compliquée par la mauvaise image que cet immeuble avait en lien avec ses locataires passés.

15. **a)** Par courrier du 4 septembre 2020, la gérance s'est adressée à l'appelante en ces termes :

« *Chère Madame V._____,*

Par la présente, nous accusons réception de votre correspondance du 28 août 2020, ainsi que du tableau modifié reçu le 3 septembre 2020.

Aussi, nous vous remercions pour la remise du solde des clés en votre possession comprenant le passe général, reçu le 2 septembre 2020, à nos bureaux.

À cet effet, nous vous informons avoir visité l'ensemble des quinze logements en date du 3 courant afin de juger des éventuels travaux restant à entreprendre.

Fort de ce constat, nous vous informons qu'il en ressort que 4 logements n'ont visiblement fait l'objet d'aucune remise en état (B12, B31, B32, B44). Il va de soi que l'exonération de certains loyers du mois d'août 2020 initialement prévue à titre gracieux, était conditionnée à une remise en état de l'ensemble des appartements. Or, les appartements précités ne peuvent pas être reloués en l'état.

Au vu de ce qui précède, l'exonération des loyers du mois d'août 2020 ne peut donc plus vous être proposée pour les 4 logements susmentionnés. De plus, les demi-loyers du mois de septembre 2020 sont inévitablement dus pour ces 4 logements ceci en raison des travaux à entreprendre et de l'impossibilité de relocation y étant corrélée.

Cependant, sur les quinze logements rendus, nous portons à votre connaissance que la société propriétaire est prête à vous libérer des loyers de septembre 2020 pour les 11 logements estimés en ordre, malgré le fait que plusieurs travaux doivent encore être exécutés à vos frais dans ces mêmes objets.

Récapitulatif des loyers dus :

11 appartements	*loyers jusqu'à fin août 2020*	*Fr. 22'022.00*
4 appartements	*loyers jusqu'à mi-septembre 2020*	*Fr. 12'012.00*
Total		***Fr. 34'034.00***

Pour ce qui est des travaux de remise en état, ceux-ci avaient été estimés à Fr. 41'692.85. La société propriétaire est disposée à vous offrir un abattement de Fr. 10'000.00 sur la somme précitée, ramenant le montant des travaux à Fr. 31'692.85.

Eu égard à ce qui précède, nous vous remercions de bien vouloir vous déterminer d'ici au 9 septembre 2020.

Passé cette date, nous avons le regret de vous informer que ce dossier sera transmis à notre avocat. ».

b) Par courrier du 10 septembre 2020, l'appelante a indiqué à la gérance qu'elle n'était pas d'accord avec ces propositions et qu'elle allait intenter une action judiciaire.

16. **a)** L'appartement B19 a été libéré le 5 octobre 2020. L'état des lieux de sortie a eu lieu le même jour, lors duquel personne n'était présent pour représenter l'appelante. La gérance a adressé à l'appelante un avis des défauts pour cet appartement mettant à la charge de cette dernière un montant de 2'450 francs.

b) Par courrier du 27 octobre 2020, l'appelante a contesté l'avis des défauts du 6 octobre 2020.

17. **a)** Par demande du 17 juin 2021 déposée auprès du Tribunal des baux à l'encontre de l'intimée, l'appelante a conclu, avec suite de frais, à ce qu'il soit constaté qu'elle n'est en aucun cas redevable de l'intimée de quelque montant que ce soit, en particulier de montants liés à la fin des baux (loyers ou dommages) et à ce que l'intimée soit reconnue comme étant sa débitrice et qu'elle lui doit immédiat paiement d'une somme totale de 112'780 fr. 55, comprenant les montants de 76'743 fr. 60, 11'900 fr., 14'836 fr. 95 et 9'300 fr., dans un délai de 30 jours dès jugement définitif et exécutoire, plus intérêts à 5 % l'an dès le 31 juillet 2020.

b) A la même date, l'intimée a déposé devant le Tribunal des baux à l'encontre de l'appelante une demande, concluant, avec suite de frais, à ce que l'appelante soit reconnue comme étant sa débitrice et qu'elle lui doit immédiat paiement des sommes suivantes, plus intérêts à 5 % l'an dès le 24 mars 2021, de 51'875 fr. 90, de 35'809 fr. et de 61'758 fr. 10.

c) Après un échange d'écriture complet et la notification d'une ordonnance de preuves, la Présidente du Tribunal des baux (ci-après : la présidente) a tenu une première audience d'instruction le 7 juin 2023 lors de laquelle BM._____, W._____, V._____, X._____, Y._____ et A._____ ont notamment été entendus en qualité de témoin.

d) Lors d'une deuxième audience qui s'est tenue le 18 novembre 2024, d'autres témoins ont été entendus.

e) L'audience de plaidoiries finales et de jugement a eu lieu le 8 janvier 2025 lors de laquelle BQ._____, directeur adjoint de l'appelante, a été entendu en qualité de partie.

f) A la suite de cette audience, le dispositif du jugement attaqué a été envoyé le 10 mars 2025 pour notification aux parties.

g) Par courrier du 11 mars 2025, l'appelante en a requis la motivation.

E n d r o i t :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]).

L'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel, c'est-à-dire 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 trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, formé en temps et dans les formes utiles – sous réserve de ce qui suit – par la partie demanderesse qui a succombé en première instance et a en conséquence un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), dirigé contre une décision finale de première instance et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

Il en va de même de la réponse (art. 312 al. 2 CPC) et des écritures subséquentes (cf. art. 53 al. 3 CPC).

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. 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).

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).

2.2 Dès lors que, selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé, il doit indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (TF 4A_621/2021 du 30 août 2022 consid. 3.1 ; TF 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3) ou si elle ne contient que des critiques toutes générales et superficielles de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (TF 4A_274/2020 du 1er septembre 2020 consid. 4 ; TF 4A_593/2015 du 13 décembre 2016 consid. 5.1 ; TF 4A 376/2016 du 2 décembre 2016 consid. 3.2.1).

3. L'intimée estime que l'appel devrait être déclaré irrecevable faute de motivation répondant aux exigences posées par l'art. 311 CPC et la jurisprudence du Tribunal fédéral. Tel n'est pas le cas, les considérants attaqués étant très clairement reconnaissables, ce qui suffit à entrer en matière sur l'appel, même si quelques points s'avèrent irrecevables comme indiqué ci-dessus.

4. L'appelante estime que la clause relative aux frais accessoires du contrat de bail était nulle. Le paiement effectué par ses soins de ceux-ci pour la période 2016/2019, ensuite des conventions de décembre 2019 était donc nulle et le montant doit lui être restitué, l'action étant une action en enrichissement illégitime, non prescrite. De manière logique, les prétentions en paiement de frais accessoires pour

une période postérieure, soit 2019/2020, toujours fondée sur la clause contractuelle litigieuse auraient dû être rejetées. Enfin, à titre subsidiaire, elle invoque qu'elle aurait conclu la convention sous la crainte fondée et que son action pour vice de volonté ne serait pas prescrite.

4.1 Il convient tout d'abord d'examiner si l'intimée pouvait exiger de l'appelante le paiement de frais, en dehors du loyer.

4.1.1 Aux termes de l'art. 257a CO (Code des obligations suisse du 30 mars 1911 ; RS 220), les frais accessoires sont dus pour les prestations fournies par le bailleur ou un tiers en rapport avec l'usage de la chose (al. 1). Ils ne sont à la charge du locataire que si cela a été convenu spécialement (al. 2). Selon l'art. 257b al. 1 CO, pour les habitations et les locaux commerciaux, on entend par frais accessoires les dépenses effectives du bailleur pour des prestations en rapport avec l'usage de la chose, telles que frais de chauffage, d'eau chaude et autres frais d'exploitation, ainsi que les contributions publiques qui résultent de l'utilisation de la chose.

Les art. 257a et 257b CO qui définissent les frais accessoires sont des normes de droit impératif (ATF 137 I 135 consid. 2.4 ; TF 4A_305/2022 du 3 novembre 2022 consid. 4.1.1). Les frais accessoires en rapport avec l'usage de la chose ne sont à la charge du locataire que si cela a été convenu spécialement (art. 257a al. 2 CO). Cette obligation poursuit un but de protection des locataires (ATF 135 III 591 consid. 4.2.3). A défaut de convention, les frais accessoires sont réputés compris dans le loyer (ATF 121 III 460 consid. 2a/aa ; TF 4A_305/2022 précité consid. 4.1.1 ; TF 4A_620/2021 du 18 juillet 2022 consid. 3.1.1).

En principe, les frais accessoires, qui sont mis à la charge du locataire, doivent donc être indiqués de manière suffisamment précise dans le contrat lui-même, en détaillant les postes effectifs. Le locataire doit pouvoir comprendre facilement quels sont les postes qui lui seront facturés en plus du loyer net. Ceux-ci doivent être décrits clairement et précisément dans le contrat (ATF 135 III 591 consid. 4.3 ; TF 4A_620/2021 précité consid. 4.1.1 ; TF 4A_622/2015 du 4 février 2016 consid. 3.1, 4A_185/2009 du 28 juillet 2009 consid. 2.1). Lorsqu'une liste de frais est mentionnée dans le contrat de bail, l'inadéquation de quelques postes par rapport à l'immeuble dont il est question n'affecte pas la compréhension que les locataires ont des postes

qui leur seront facturés (TF 4A_719/2016 du 31 août 2017 consid. 2.2.1 ; TF 4A_185/2009 précité consid. 2.4.3).

Lorsqu'une charge est identifiable dans le contrat, le renvoi à des annexes est valide même si la liste annexée n'est pas formulée de manière exhaustive. Les charges qui y sont mentionnées sont dues car le locataire peut aisément comprendre quels postes lui seront facturés en sus du loyer (TF 4A_288/2020 du 13 janvier 2021 consid. 7.1 ; TF 4A_719/2016 précité consid. 2.2.1). Ainsi, le terme « *en particulier* » (« *insbesondere* ») utilisé en début d'une liste de frais accessoires figurant dans une annexe au contrat de bail n'enlève pas le caractère contraignant des frais énumérés. En effet, il n'est pas compatible avec l'interprétation selon les règles de la bonne foi, de conclure qu'en raison de l'ajout du terme « *notamment* » ou « *en particulier* », les locataires auraient pu ne pas s'attendre à payer des postes explicitement énumérés. En revanche, ces termes ne permettent pas au bailleur d'ajouter des frais à ceux énumérés (TF 4A_620/2021 précité consid. 4.1.1 ; TF 4A_185/2009 précité consid. 2.4.3).

4.1.2 En l’espèce, s’agissant du contrat de bail, la seule clause alléguée par les parties était celle prévoyant que « *tous les frais liés à l’exploitation de l’immeuble et à son entretien (contrats d’entretien, contrat de conciergerie, frais d’entretien, frais de chauffage et de production d’eau chaude, taxes, assurances, etc.) sont à la charge du locataire* » (all. 26 admis de la demande de l’appelante).

Comme exposé ci-dessus à l’instar du terme « *notamment* », le terme « *etc.* » n’enlève rien à la validité de la clause si le locataire peut comprendre quels frais précis étaient mis à sa charge. La mention « *tous les frais liés à l’exploitation de l’immeuble et à son entretien* » n’est clairement pas suffisante à cet égard. Tel n’est pas non plus le cas de la mention de « *contrats d’entretien* », au pluriel et dont on ne sait de quel contrat d’entretien il s’agit. Il en va aussi et pour les mêmes motifs des termes « *frais d’entretien* », « *taxes* » et « *assurances* ». Restent ainsi uniquement suffisamment clairs, et donc opposables au locataire, les termes de contrat de conciergerie, frais de chauffage et de production d’eau chaude. La clause du contrat de bail est valable les concernant. On ne saurait ainsi suivre totalement l’appelante lorsqu’elle soutient que la clause était nulle.

4.1.3 A cela s'ajoute que selon la convention signée par les parties les 18 et 19 décembre 2019, celles-ci ont convenu que l'appelante s'engage « *à payer les frais de chauffage et d'eau chaude comprenait la taxe d'épuration, arriérés et en cours des exercices* ». La Cour de céans constate ainsi que la prise en charge des taxes d'épuration par l'appelante, pour la période 2016 à 2020, a également été convenue par les parties à cette occasion. Que cela ait été fait après la naissance de cette taxe n'enlève rien à la validité sur ce point de cet accord. Partant, l'intimée pouvait également réclamer à l'appelante le paiement des taxes d'épuration pour la période 2016 à 2020.

4.1.4 L'intimée invoque que l'appelante aurait reconnu la validité de la « *convention spéciale sur les frais accessoires* » en signant la convention passée les 18 et 19 décembre 2019 (réponse, p. 6 ch. 10 ss). Cela est peu compréhensible dès lors que la seconde convention n'était pas plus claire, sauf pour les taxes d'épuration, que le bail dans ses parties alléguées par les parties. Faute de prévoir aucunement plus précisément des frais accessoires – sauf les charges précitées –, la convention ne pouvait donc guérir un contrat de bail ne les précisant pas plus. La Cour notera au passage que l'intimée ne s'essaie même pas à préciser quels frais précis ces « *frais accessoires* » auraient couverts.

4.1.5 L'intimée soutient également que l'absence de contestation des décomptes de charges et frais accessoires implique leur admission, citant l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_346/2025 du 27 novembre 2025 consid. 6.3 et que les décomptes de frais accessoires étaient joints à la convention de 2019.

Premièrement, l'arrêt précité traite de la question de savoir si le solde de décompte pouvait être ensuite rectifié, non de la question de savoir si les montants pouvaient sur le principe être demandés pour des frais qui n'étaient pas identifiés dans le contrat de bail ou une convention ultérieure entre bailleur et locataire. Or, on peut déduire clairement de l'art. 257a al. 2 CO et de la jurisprudence qui précède que faute d'être prévus et identifiés par une convention entre les parties, les frais accessoires ne sont pas dus par le locataire en sus du loyer, décompte ou pas décompte.

La Cour relève pour le surplus que les décomptes indiqués comme joints à la convention de 2019 n'ont pas été produits. Elle ne saurait partant rien en déduire. Ceux afférant à la période 2019/2020, établis par après, ne détaillent quant à eux

aucunement, hors des frais de chauffage et d'eau chaude et de taxe d'épurations, ces « *frais accessoires* », de sorte que leur reconnaissance éventuelle par la locataire ne saurait aucunement valoir reconnaissance de la prise en charge de tels ou tels frais accessoires.

4.2 La question à examiner ensuite est de savoir si la locataire, ici appelante, qui a payé des montants à titre de frais accessoires pour les périodes 2016 à juin 2019 avait droit d'en obtenir le remboursement.

4.2.1 En l'occurrence, les premiers juges ont reproché à l'appelante un défaut d'allégation, celle-ci n'ayant qu'allégué que la clause relative aux frais accessoires n'était ni claire ni exhaustive. Pour ce premier motif, ils ont rejeté ses conclusions en répétition de l'indû. Ensuite, ils ont jugé que l'appelante aurait pu se renseigner sur la validité de la clause relative aux frais accessoires de sorte qu'un vice de volonté sous la forme d'une erreur de sa part ne pouvait être retenue. Au surplus, le délai de prescription de l'art. 31 CO était largement atteint lorsque l'appelante a invoqué son erreur, pour la première fois dans sa réponse du 22 décembre 2021. Partant, l'appelante étant valablement engagée par la convention, aucun remboursement de frais accessoires acquittés ne pouvait être ordonné en sa faveur.

4.2.2 L'appelante se plaint à raison que l'autorité précédente lui ait reproché un défaut d'allégation, s'agissant de la validité de la clause relative aux frais accessoires. Elle avait expressément allégué avoir informé la gérance que le contrat de bail ne prévoyait pas la mise à la charge des locataires de frais accessoires tels que ceux facturés (all. 32 de la demande du 17 juin 2021 de l'appelante), ce qui n'a pas été constaté par les premiers juges ; les faits ont dès lors été complétés en ce sens (cf. *supra*, 5. f). L'appelante avait en sus allégué – ce qui ressort déjà de l'état de fait de première instance – que l'intimée avait corrigé le décompte de chauffage 2015/2016 en annulant les frais ne ressortant pas expressément de la clause 6.2 du contrat de bail (all. 33 et 81 de la demande, all. 164 et 165 de la réponse du 22 décembre 2021 de l'intimée), que les clauses 6.2 et 6.3 du contrat de bail relatives aux frais accessoires n'étaient ni claires ni exhaustives (all. 78 de la demande), que ni le courrier d'intention du 29 [*recte* : 27] novembre 2019, ni la convention signée en décembre 2019 ne précisaient la liste des frais qui seraient facturés (all. 79 de la demande, all. 161 et 163 de la réponse). L'autorité précédente s'étant limitée à examiner le seul allégué 78 précité, elle ne pouvait retenir que l'appelante n'avait pas

suffisamment allégué l'absence de validité de la clause relative aux frais accessoires. S'agissant du moyen soulevé, il s'agissait d'une question juridique, qui par nature n'a pas besoin d'être alléguée – l'allégation ne portant que sur des faits (art. 55 al. 1 CPC) et le juge devant appliquer le droit d'office conformément à l'adage *jura novit curia* (cf. art. 57 CPC ; ATF 149 III 268 consid. 4.2 ; TF 4A_549/2024 du 4 mars 2025 destiné à la publication consid. 2.2). Si c'est à tort qu'un défaut d'allégation a été reproché à l'appelante en première instance, cela n'impose toutefois pas, au vu de ce qui suit, l'admission de l'appel à lui seul comme elle le voudrait.

4.2.3 L'appelante soutient que la restitution aurait dû être ordonnée sur la base des règles sur l'enrichissement illégitime. Elle reproche à l'autorité précédente d'avoir analysé à tort son action sous l'angle des vices de consentement et invoque que l'action n'était pas prescrite, vu la nouvelle teneur de l'art. 67 CO.

4.2.3.1 Selon la jurisprudence, avant la présentation du décompte (comprenant la présentation du solde) et son acceptation par l'autre partie, l'erreur doit être corrigée selon les règles contractuelles ; après l'établissement du décompte et son acceptation, la correction du décompte et la prétention en découlant se fait sur la base des dispositions en matière d'enrichissement illégitime (TF 4A_249/2025, 4A_261/2025 du 8 octobre 2025 consid. 2.3.3 ; TF 4A_209/2019 du 8 octobre 2019 consid. 8.1 ; TF 4D_13/2015 du 3 juin 2015 ; TF 4A_267/2011 du 29 juin 2011 consid. 2.2 ; TF 4C.24/2002 du 29 avril 2002 consid. 3.3). Le locataire supporte le fardeau de l'allégation et de la preuve de sa créance (TF 4A_249/2025, 4A_261/2025 précité consid. 2.3.3).

4.2.3.2 Selon l'art. 63 al. 1 CO, lorsqu'une personne a payé volontairement une somme qu'elle ne devait pas, elle est autorisée à la répéter si elle prouve qu'elle a payé en croyant par erreur que sa prestation était due.

Pour rechercher s'il y a erreur aux termes de l'art. 63 CO, les circonstances ne doivent pas être appréciées de façon trop stricte. L'erreur est admissible lorsque, d'après les faits de la cause, il est exclu que l'auteur du paiement ait agi dans l'intention de donner (ATF 129 III 646 consid. 3.2, JdT 2004 I 105 ; TF 5A_879/2023 du 29 mai 2024 consid. 3.1.2). Il faut prendre en considération que dans les relations d'affaires, il n'y a en principe jamais intention de donner

(TF 4D_13/2015 du 3 juin 2015 consid. 4.1 faisant référence à Gilles Petitpierre, Commentaire romand, 1ère éd., 2003, n. 13 *ad* art. 63 CO). Il n'est notamment pas nécessaire que l'erreur soit excusable (TF 4D_13/2015 précité consid. 4.1 ; Chappuis, *in* Thévenoz/Werro [éd.], Commentaire romand, Code des obligations I, 3e éd., Bâle 2021, n. 9 *ad* art. 63 CO). Elucider ce qu'une personne savait ou voulait au moment d'exécuter une prestation relève de la constatation des faits (cf. ATF 140 III 86 consid. 4.1 ; 135 III 537 consid. 2.2). Les déductions que le juge opère sur la base d'indices, notamment au sujet des connaissances ou de la volonté des personnes en cause, relèvent elles aussi de la constatation des faits (ATF 136 III 486 consid. 5 ; 128 III 390 consid. 4.3.3 *in fine* ; TF 4D_13/2015 précité consid. 4).

4.2.3.3 Antérieurement au 1er janvier 2020, l'art. 67 al. 1 CO prévoyait deux délais de prescription : le premier délai d'un an, relatif, court à partir du jour où la partie lésée a eu connaissance de son droit de répétition ; le second délai de dix ans, absolu, court dès la naissance de ce droit. A la suite de la révision du droit de la prescription, entrée en vigueur le 1er janvier 2020, le délai de prescription relatif de l'action en enrichissement illégitime a été porté à trois ans, l'art. 67 al. 1 CO demeurant pour le reste inchangé (ATF 146 III 82 consid. 4.1.2). Selon l’art. 49 al. 1 Titre final CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), lorsque le nouveau droit prévoit des délais de prescription plus longs que l’ancien droit, le nouveau droit s’applique dès lors que la prescription n’est pas échue en vertu de l’ancien droit.

La connaissance propre à faire courir le délai de l'art. 67 al. 1 CO existe lorsque le créancier a acquis un tel degré de certitude sur les faits qui fondent son droit à répétition que l'on peut dire, selon les règles de la bonne foi, qu'il n'a plus de raison ou n'a plus de possibilité de recueillir d'avantage d'informations supplémentaires et qu'il dispose de suffisamment d'éléments pour ouvrir action, de telle sorte qu'on peut raisonnablement attendre de lui qu'il le fasse (ATF 127 III 421 consid. 4b). La certitude relative au droit de répétition suppose la connaissance de l'étendue approximative de l'atteinte au patrimoine, de l'absence de cause du déplacement patrimonial et de la personne de l'enrichi (ATF 129 III 503 consid. 3.4). Contrairement à la réglementation prévue par l'art. 26 CO pour l'erreur, peu importe le moment auquel le lésé aurait pu connaître son droit de répétition en faisant preuve de l'attention commandée par les circonstances ; seule compte la connaissance effective de la prétention (ATF 109 II 433 consid. 2 ; TF 4C.248/2006 du 3 octobre 2006 consid. 2.3). On exige toutefois du créancier qui connaît les éléments essentiels de sa prétention qu'il se renseigne sur

les détails et recueille les données précises dont il a besoin pour mener la procédure (ATF 129 III 503 consid. 3.4 et réf. cit. ; TF 4A_267/2011 précité consid. 2.3.1).

4.2.3.4 L'autorité précédente n'a analysé la question du remboursement des frais accessoires payés que sous l'angle du vice de la volonté invoqué par l'appelante. Cela dit les moyens de droit, seraient-ils nouveaux, sont recevables en seconde instance, contrairement aux faits et moyens de preuve nouveaux dont la recevabilité est subordonnée aux conditions posées par l'art. 317 CPC (cf. ATF 136 V 362 consid. 4.1 ; TF 4A_18/2025 du 22 juillet 2025 consid. 4.4. ; TF 5A_410/2021 du 17 mai 2022 consid. 5.2).

Le paiement litigieux, pour la période 2016/2019, ayant été fait par l'appelante après réception par elle des décomptes, comme cela ressort de la convention, ce sont les règles en matière d'enrichissement illégitime qui s'appliquent ici et non les règles contractuelles, comme le prévoit la jurisprudence fédérale (cf. *supra*, consid. 4.2.3.1).

4.2.3.5 Cela dit l'argumentation selon laquelle les frais accessoires payés devraient être remboursés car la clause relative à ces frais serait nulle ne peut être admise que partiellement pour les moyens exposés ci-dessus : cette clause est valable pour les frais expressément convenus entre les parties, elle ne l'est en revanche pas pour les autres frais.

4.2.3.6 L'appelante invoque ensuite que le paiement aurait été fait au « *faux créancier* » et qu'elle ignorait que le nouveau propriétaire ne pouvait pas réclamer des frais auxquels le précédent propriétaire avait renoncé. Elle fait valoir que la propriété de l'immeuble a été transférée de P._____ SA à l'intimée en juin 2019 seulement, qu'un tel transfert, qu'il s'agisse d'une vente ou d'un transfert de patrimoine au sens de la LFus (loi fédérale sur la fusion, la scission, la transformation et le transfert de patrimoine du 3 octobre 2003 ; RS 221.301) n'emporte pas automatiquement la cession des créances nées antérieurement, qu'il incombait donc à l'intimée qui se prétend créancière pour la période 2016-2019 d'alléguer le titre juridique (cession de créance, inventaire de transfert) lui conférant la titularité de ces droits, ce qu'elle n'aurait pas fait. Elle invoque encore la foi publique des registres fonciers. Elle estime que les premiers juges avaient l'obligation de se demander si l'intimée avait la qualité pour défendre s'agissant de sa demande en restitution pour des créances et des

paiement antérieurs à son acquisition de l'immeuble en 2019. Les premiers juges auraient dû constater que la créance réclamée par l'intimée était nulle et que cette dernière ne pouvait se prévaloir d'une légitimité à recevoir les montants réclamés, fût-ce par convention.

Le grief ne saurait prospérer. L'appelante inverse ici en effet les choses : s'agissant des frais accessoires 2016/2019, il est question non pour l'intimée de réclamer un montant qu'elle n'aurait pas encore reçu, mais pour l'appelante de se voir rembourser un montant qu'elle a versé. C'est donc elle qui supporte le fardeau de l'allégation et de la preuve et qui doit démontrer que l'intimée n'était pas en droit de recevoir le paiement litigieux. Ce n'est en effet que dans de telles conditions qu'elle pourrait invoquer avoir été sur ce point dans l'erreur.

S'agissant du fait que l'ancien propriétaire aurait renoncé au paiement « *des frais* », de « *ces charges* » (appel, p. 6), il n'a pas été retenu par l'autorité précédente. L'appelante ne dit pas où un tel fait, soit de manière pertinente le fait que l'ancien propriétaire aurait déclaré renoncer aux paiements des frais accessoires nés avant la cession, aurait été allégué. Le grief est pour ce premier motif irrecevable. Au demeurant, l'appelante se réfère à des passages de témoignages. Faute de préciser, malgré la longueur desdits témoignages, à quel passage de celui-ci il était fait référence, le grief, insuffisamment motivé, est pour ce motif également irrecevable. Par surabondance, il s'avère que le témoin W._____, cité par l'appelante, a indiqué qu'il avait été renoncé aux frais d'entretien et aux frais accessoires. Le témoin répondait toutefois à l'all. 165 qui portait sur l'exercice 2015/2016, soit antérieur à ceux visés par la convention. Ce témoignage ne prouve partant rien pour les frais ici litigieux. Quant au témoin X._____, celui-ci a déclaré, questionné sur l'all. 33 de la demande de l'appelante, qu'il avait été renoncé « *à un moment donné* » à « *des frais accessoires antérieurs* », sans indiquer lesquels ni quand, avant d'indiquer que ceux-ci « *nous* » ont quand même été réclamés. L'all. 33 portait en outre sur le décompte de chauffage 2015/2016, soit également à une période antérieure à celle ici litigieuse. Un tel témoignage ne saurait non plus établir que l'ancien propriétaire aurait renoncé au paiement des frais 2016/2019 et ce pour l'ensemble des frais accessoires. Au surplus, la Cour de céans estime qu'il est contradictoire de soutenir que le paiement aurait été fait au mauvais créancier, tout en disant que le vrai créancier y aurait renoncé : dans ce cas en effet, il n'y aurait plus eu de créance et plus eu de créancier. De même, s'il avait été renoncé à la créance par l'ancien propriétaire, ce que

l’appelante ne pouvait ignorer, dès lors qu’un tel renoncement implique une manifestation de volonté à son attention, la Cour de céans ne voit pas pour quel motif l’appelante l’a tout de même payé. Un tel paiement va à nouveau à l’encontre de l’admission du fait que l’ancien propriétaire aurait renoncé à la créance pour le montant litigieux.

Pour le surplus, l’appelante n’expose pas avoir allégué en première instance les faits nécessaires et produit ou demandé les preuves nécessaires à démontrer que l’intimée, malgré la fusion avec l’ancien propriétaire, n’était pas titulaire de la créance dont l’appelante s’est acquittée. Le grief est vain. La créance ne saurait être considérée comme nulle ou non réclamable de ce fait.

4.2.3.7 L’appelante invoque ensuite avoir été dans l’erreur sur le fait que le remboursement des frais litigieux – dont elle soutient pourtant juste avant qu’il n’était pas dû vu le renoncement de l’ancien propriétaire – n’était pas dû cette fois-ci car la clause y relative n’était pas valable.

4.2.3.7.1 Sur ce point, le Tribunal fédéral, dans un arrêt 4D_13/2015 du 3 juin 2015, a eu à se pencher sur une problématique similaire. Ainsi selon l’arrêt cantonal, les locataires avaient consulté un avocat dès le commencement du contrat, au mois d'octobre 2009, et ce praticien était un spécialiste du droit du bail à loyer, conseillant régulièrement des clients dans des contestations de hausse de loyer. L’autorité cantonale a jugé que cet avocat, mandaté aux fins d'un contrôle du loyer initial convenu, « *ne peut pas ne pas avoir remarqué* » que le contrat était invalide au sujet du forfait pour frais accessoires, et que l'avocat « *ne pouvait ainsi pas passer à côté de ce vice* ». Ensuite, « *l'attention des demandeurs a forcément été attirée par leur mandataire sur le fait que la stipulation des charges, telle que formulée dans le contrat [...], n'était pas suffisante* », de sorte que, selon les juges cantonaux, les demandeurs connaissaient ou devaient connaître l'invalidité partielle du contrat, et ils ont payé « *volontairement* » les quarante forfaits de 200 francs (consid. 4.2). Le Tribunal fédéral a quant à lui considéré qu’il était constant que les locataires avaient consulté un avocat peu après la conclusion du contrat et que cet avocat pratiquait régulièrement le droit du bail à loyer. A partir de ces faits valablement constatés, le Tribunal fédéral a jugé que le Tribunal des baux s’était livré à deux extrapolations successives : l'avocat avait découvert que le forfait pour frais accessoires n'était pas dû, puis il en avait informé ses clients. Ces deux conjectures se rapportaient au

comportement à attendre d'un avocat idéalement compétent et diligent. Purement théoriques, elles ne trouvaient aucun appui dans les éléments de preuve qui étaient concrètement soumis à l'appréciation du tribunal. En réalité, rien n'autorisait à constater en fait, de manière à fonder une décision judiciaire, que l'avocat ait informé les locataires de ce que le contrat relatif à leur appartement était vicié au sujet du forfait pour frais accessoires. Cette constatation manquant, les tribunaux ne pouvaient pas non plus constater l'intention des locataires de faire une libéralité à l'intimée ou de garder le silence afin de réclamer plus tard la restitution des forfaits pour frais accessoires. La preuve de l'erreur nécessaire selon l'art. 63 al. 1 CO devait au contraire être tenue pour apportée. Le Tribunal fédéral a ainsi jugé que par ses déductions hasardeuses, le Tribunal des baux s'était écarté d'une appréciation objective des preuves et était tombé dans l'arbitraire (consid. 7).

4.2.3.7.2 Dans le présent cas, l'autorité précédente n'a analysé cette question que sous l'angle de l'erreur au sens de l'art. 24 CO. Or, comme rappelé ci-dessus, la notion d'erreur dans le cadre de l'enrichissement illégitime doit être admise plus largement. Au vu des circonstances d'espèce on ne saurait la nier. En effet, il n'a pas été allégué que l'appelante aurait eu son attention attirée, avant la signature de la convention et le paiement des sommes prévues, sur l'invalidité partielle de la clause prévoyant des frais accessoires. Le fait que l'intimée, par le biais de la régie, spécialiste de l'immobilier, exige des paiements sur la base de cette clause venait au contraire conforter que celle-ci était pleinement valable. Le fait que des « *professionnels de l'immobilier aient toujours assisté l'appelante depuis 2017 à 2020* » n'est pas suffisant, au vu de la jurisprudence qui précède, pour permettre de retenir que l'appelante aurait su que la clause sur les frais accessoires était partiellement invalide. Cette assistance par des professionnels de l'immobilier ne permet pas non plus de retenir que l'appelante aurait su que certains montants n'étaient pas dus et qu'elle aurait alors volontairement versé ces derniers à bien plaire à l'intimée. Ici également on doit admettre l'erreur de la part de l'appelante pour les frais qui n'étaient pas dus faute d'être valablement prévus à suffisance de droit.

4.2.3.8 S'agissant du délai de prescription, la convention a été passée en décembre 2019. Au 1er janvier 2020, lorsque le délai de prescription prévu par l'art. 67 al. 1 CO est passé d'un à trois ans, le délai de prescription n'était clairement pas atteint de sorte que c'est le nouveau droit, qui prévoit trois ans, qui s'appliquait. Or, celui-ci n'était pas échu lorsque l'appelante a déposé sa requête de conciliation en mars 2021,

respectivement sa demande le 17 juin 2021. Il s'ensuit que la créance en restitution, fondée sur les règles de l'enrichissement illégitime, n'était pas prescrite.

4.2.3.9 Selon l'art. 64 CO, il n'y a pas lieu à restitution, dans la mesure où celui qui a reçu indûment établit qu'il n'est plus enrichi lors de la répétition ; à moins cependant qu'il ne se soit dessaisi de mauvaise foi de ce qu'il a reçu ou qu'il n'ait dû savoir, en se dessaisissant, qu'il pouvait être tenu à restituer. L'intimée, qui a été invitée à se déterminer sur l'appel, n'a pas invoqué quoi que ce soit à cet égard, de sorte que la demande en restitution ne saurait être refusée pour ce motif.

4.2.3.10 En conclusion, l'appelante a sur le principe droit à la restitution des montants versés à tort, soit des montants de frais accessoires qui n'étaient pas dus faute d'être clairement prévus par la clause y relative.

4.2.3.11 Cela dit, la convention distinguait deux types de frais, les « *frais accessoires* » d'une part, les « *frais de chauffage et d'eau chaude, y inclus la taxe d'épuration* » d'autre part. Comme on l'a vu *supra*, la prise en charge par la locataire des frais de chauffage et d'eau chaude, y compris la taxe d'épuration était valablement convenue par le contrat de bail de sorte que l'appelante ne saurait obtenir son remboursement. Pour le reste, on l'a vu, la prise en charge par la locataire du contrat de conciergerie était également valable. Partant, on ne saurait dire que l'entier des « *frais accessoires* » auraient été versés par erreur par la locataire. La convention se réfère, s'agissant des montants exigés à titre de frais accessoires, à des « *décompte[s] joint[s]* ». Leur contenu n'a pas été allégué, ni les décomptes en question produits. Des documents détaillant les « *frais accessoires* » n'ont pas été non plus versés à la procédure. On ignore ainsi quel montant parmi les « *frais accessoires* » n'était pas prévu par le contrat et quel montant l'était. Dans ces conditions, la Cour de céans ne peut déterminer la part de frais accessoires qui aurait été versée par erreur, n'étant pas due par la locataire.

Il s'ensuit que la prétention de l'appelante en remboursement du fait d'un enrichissement illégitime ne peut qu'être rejetée dans son entier.

4.3 A titre subsidiaire et après avoir reproché aux premiers juges d'avoir analysé son action sous l'angle des vices de consentement (appel, p. 8), l'appelante soutient que la convention devrait être invalidée sur la base d'une crainte fondée

qu'elle aurait ressentie lors de sa passation et qui aurait duré jusqu'à la libération du dernier appartement le 5 octobre 2020.

4.3.1 N'est point obligée la partie qui a contracté sous l'empire d'une crainte fondée que lui aurait inspirée sans droit l'autre partie ou un tiers (art. 29 al. 1 CO), la crainte étant réputée fondée lorsque la partie menacée devait croire, d'après les circonstances, qu'un danger grave et imminent la menaçait elle-même, ou l'un de ses proches, dans sa vie, sa personne, son honneur ou ses biens (art. 30 al. 1 CO).

Aux termes de l'art. 31 CO, le contrat entaché d'erreur ou de dol, ou conclu sous l'empire d'une crainte fondée, est tenu pour ratifié lorsque la partie qu'il n'oblige point a laissé s'écouler une année sans déclarer à l'autre sa résolution de ne pas le maintenir, ou sans répéter ce qu'elle a payé (al. 1). Ce délai court dès que l'erreur ou le dol a été découvert, ou dès que la crainte s'est dissipée (al. 2).

4.3.2 En l'occurrence, on peut se borner à constater ici que le fait que l'appelante aurait ressenti une crainte fondée jusqu'à la libération du dernier appartement le 5 octobre 2020 n'a pas été constaté par l'autorité précédente. L'appelante n'expose pas dans son appel où elle aurait allégué les faits permettant de retenir la perduration d'une telle crainte et quelle preuve l'établirait alors que la convention a été signée le 18 décembre 2019 par l'intimée. Faute de reposer sur un fait recevable et prouvé, le moyen ne peut qu'être rejeté.

Au demeurant, l'appelante invoque qu'elle craignait de voir ses locataires sans solution de logement au moment de la restitution des locaux. Or, il convient de souligner que l'appelante elle-même, par le biais de son commissaire, a résilié le contrat de bail par pli du 19 juillet 2019 pour son terme contractuel du 31 juillet 2020. Les locataires ne risquaient ainsi pas de se retrouver sans toit du fait de l'intimée, par une résiliation de sa part. Même à retenir ces faits non allégués, il apparaît dans le courrier du 27 novembre 2019 que la régie a indiqué être prête à convenir d'une libération progressive des locaux, soit après le terme contractuel du 31 juillet 2020. Dans la convention, l'intimée s'est engagée à louer 6 et 8 logements d'ici au 31 juillet 2020 et l'appelante à payer des frais accessoires. Il y avait donc probablement un lien entre le paiement des frais accessoires et celui du relogement des locataires. En tout état de cause, par la signature de la convention, l'intimée s'était engagée à relouer d'ici au 30 juillet 2020 14 appartements, tandis que les locataires occupaient alors 22

appartements. On ne voit pas dans ces conditions, après un tel engagement, quelle crainte fondée existait encore pour l'appelante qui n'avait plus en sept mois qu'à retrouver 8 logements. Au-delà de la passation de la convention, on ne saurait donc admettre, cela eût-il été allégué, que la crainte fondée serait demeurée jusqu'au départ du dernier locataire. A cela s'ajoute que si les dates de libération des locaux ont été alléguées et constatées dans le jugement entrepris, rien n'a été constaté s'agissant du jour où les locataires en question ont passé leur nouveau contrat de bail. Or, celui-ci était nécessairement antérieur à la libération des locaux. Dans ces conditions également, le fait que le dernier locataire soit parti en octobre 2020 ne saurait suffire à retenir que l'appelante aurait été sous l'emprise d'une crainte fondée jusqu'au 17 juin 2020, soit un an avant le dépôt de sa demande, le 17 juin 2021.

L'appelante invoque en vain le dépôt de sa requête de conciliation. Outre que la date de son dépôt n'a pas été alléguée, pas plus que son contenu, la requête n'a pas même été produite. On ne peut donc rien en tirer. Pour le surplus, le simple dépôt d'une requête de conciliation ne saurait suffire à exprimer l'invalidation d'une convention pour crainte fondée et donc valoir déclaration suffisante au sens de l'art. 31 CO, ce surtout quand il s'avère que de nombreux griefs sont faits de part et d'autre. Au surplus et pour les motifs qui précèdent, ici également applicables, il n'est pas établi que l'appelante se soit encore trouvée dans une crainte fondée un an avant le dépôt de dite demande de conciliation.

L'appelante se réfère dans ses déterminations du 8 juin 2026 à plusieurs témoignages s'agissant de l'existence d'une crainte fondée. Invoqué tardivement, le moyen est irrecevable. Au demeurant, aucun des témoignages requis ne porte sur la période postérieure à la signature de la convention des 18 et 19 décembre 2019 de sorte qu'ils sont impropres à démontrer qu'une crainte fondée, devrait-elle être retenue en décembre 2019, aurait perduré jusqu'à un an avant le dépôt de la demande par l'appelante.

Il résulte de ce qui précède que l'appelante, faute pour elle d'avoir invoqué et établi la crainte fondée en temps utile, ne saurait réclamer, sur une telle base, le remboursement des sommes versées pour la période 2016/2019.

4.4 Autre est la question de la prétention de l'intimée, allouée en première instance, en paiement de « *frais accessoires* » pour la période juillet 2019/2020.

L'appelante conteste cet aspect du jugement estimant qu'elle ne devait pour cette période pas de paiement pour des « *frais accessoires* ». Sur le montant réclamé par l'intimée de 61'758 fr. 10, elle admet uniquement le paiement du montant de 34'636 fr. 42 « *correspondant exclusivement aux frais de chauffage et de production d'eau chaude* ». Elle conteste ainsi devoir le paiement pour cette période des autres frais, soit, vu les décomptes produits en pièce 23, les taxes d'épuration et « *frais accessoires* ».

4.4.1 Le Tribunal des baux a considéré qu'« *en s'appuyant sur la convention qui a été signée par les parties, dont on a vu qu'elle les engageait, et les décomptes annexés et produits au dossier, la défenderesse [l'intimée] requiert quant à elle le paiement des frais accessoires 2019-2020 d'un montant total de 61 758 fr. 10 pour l'ensemble des vingt-deux logements loués. Mise à part en procédure, ces décomptes n'ont pas fait l'objet d'une contestation de la part de la demanderesse [l'appelante]. De plus, dès lors qu'il n'existe aucun motif permettant de mettre à néant la convention dans laquelle la demanderesse [l'appelante] s'est engagée à payer les frais accessoires et de chauffage et d'eau chaude pour la période 2019-2020 comme relevé ci-dessus, ce montant est dû par la demanderesse [l'appelante]* » (cf. jugement entrepris, p. 22 *in fine* et p. 23).

4.4.2 Comme cela a été exposé ci-dessus (cf. consid. 4.2), la convention ne définit pas plus que le contrat de bail les frais accessoires précis qui devraient être pris en charge par l'appelante. Dans ces conditions, celle-ci ne pouvait être astreinte qu'au paiement des frais accessoires définis, soit les frais liés au contrat de conciergerie, auxquels s'ajoutaient les frais de chauffage et de production d'eau chaude, y compris la taxe d'épuration.

Pour le surplus, pour la période 2019/2020, la convention passée entre les parties les 18 et 19 décembre 2019 ne mentionnait aucun montant, ni ne reposait sur des décomptes fournis et approuvés par la locataire. La passation de cette convention n'imposait donc aucunement de retenir que l'appelante serait redevable d'un montant, qui plus est précis, pour cette période 2019/2020. L'intimée a par ailleurs elle-même allégué que la convention n'avait pas pour but de définir les frais accessoires pour le futur (all. 163 de la réponse de l'intimée).

Pour le surplus, les frais accessoires ne sont pas détaillés dans les décomptes produits sous pièce 23, de sorte qu'on ne sait quelle part correspond aux frais liés au contrat de conciergerie, seuls frais autres que ceux de chauffage, eau chaude et taxe d'épuration prévus par le contrat de bail ou la convention. Dans ces conditions, il n'est pas possible de savoir quels montant parmi ces frais accessoires étaient exigibles de l'appelante. La prétention de l'intimée aurait par conséquent dû être rejetée s'agissant de ces « *frais accessoires* » et admise ainsi uniquement pour les frais découlant du contrat de conciergerie et les frais de chauffage, d'eau chaude et de taxe d'épuration, soit selon les pièces produites, un montant de 34'636 fr. 42.

L'appel doit en conséquence être admis sur ce point et le jugement réformé en ce sens que la demande de l'intimée n'est admise qu'à concurrence de 34'636 fr. 42, arrondi à 34'636 fr. 40.

5. Vu ce qui précède, l'appel est partiellement admis et le jugement réformé en son chiffre I en ce sens que l'appelante est débitrice de l'intimée d'un montant de 34'636 fr. 40, avec intérêts à 5 % l'an dès le 24 mars 2021. Il est rejeté pour le surplus.

Le jugement entrepris a été rendu sans frais judiciaires ni dépens. L'appelante ne conteste pas cet aspect du jugement de sorte qu'il n'y a pas lieu d'y revenir.

Les frais judiciaires de deuxième instance seront arrêtés à 2'038 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]). Au vu des conclusions prises en appel et du sort qui y a été donné, l'appelante obtient 1/4 de ses conclusions environ et succombe sur le reste (art. 106 al. 1 CPC). Elle prendra donc en charge les frais judiciaires de deuxième instance à hauteur des 3/4, soit par 1'528 fr. 50, l'intimée supportant le reste, par 509 fr. 50. L'avance de frais de l'appelante lui sera remboursée à hauteur de la part assumée par l'intimée.

S'agissant des dépens de deuxième instance, de pleins dépens doivent être arrêtés à 4'000 fr. (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]) de sorte qu'au vu du *ratio* qui précède, l'appelante versera à l'intimée des dépens réduits arrêtés à 2'000 fr. (4'000 fr. x 3/4 – 4'000 fr. x 1/4).

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 en son chiffre I comme il suit :

I. La demanderesse B._____ est débitrice de la défenderesse D._____ SA et lui doit immédiat paiement de la somme de 34'636 fr. 40 (trente-quatre mille six cent trente-six francs et quarante centimes), avec intérêts à 5 % l'an dès le 24 mars 2021.

Il est maintenu pour le surplus.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'038 fr., sont mis à la charge de l'appelante la B._____ par 1'528 fr. 50 (mille cinq cent vingt-huit francs et cinquante centimes) et à la charge de l'intimée D._____ SA par 509 fr. 50 (cinq cent neuf francs et cinquante centimes).

IV. L'appelante la B._____ versera à l'intimée D._____ SA la somme de 2'000 fr. (deux mille francs) à titre de dépens réduits de deuxième instance.

V. L'arrêt est exécutoire.

La présidente : La greffière :

Du

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

- Me Lionel Ducret, avocat (pour l'appelante la B._____),
- Me Nicolas Saviaux, avocat (pour l'intimée D._____ SA),

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

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

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

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

La greffière :