

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 14 mai 2012

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Abrecht et Mme Kühnlein
Greffier : M. Perret

**Art. 115 CO; 308 al. 1 let. a et al. 2, 310 let. a, 312 al. 1, 404 al. 1
CPC; 239 al. 2 CPC-VD**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **L._____ SA**, à Lausanne, demanderesse, contre le jugement rendu le 26 janvier 2011 par le Tribunal des baux du canton de Vaud dans la cause divisant l'appelante d'avec **T._____**, à Bedigliora (TI), défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par jugement du 26 janvier 2011, dont les motifs ont été notifiés aux parties par plis recommandés du 23 février 2012 distribués le lendemain, le Tribunal des baux du canton de Vaud a dit que la demanderesse L. _____ SA devait payer à la défenderesse T. _____ la somme de 24'845 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 16 avril 2009 (I), fixé les frais de justice à 10'464 fr. 20 pour la demanderesse et à 9'214 fr. 20 pour la défenderesse (II), dit que la demanderesse devait payer à la défenderesse la somme de 10'143 fr. 35 à titre de dépens (III) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

En droit, les premiers juges ont relevé que la demanderesse requérait qu'il soit constaté qu'elle n'était pas la débitrice de la défenderesse des suppléments de frais de chauffage et d'eau chaude qui lui étaient réclamés pour les exercices 1998-1999 à 2007-2008, tandis que la défenderesse réclamait à la demanderesse le paiement de la somme de 33'367 fr. 30 à titre de soldes des décomptes de frais accessoires des exercices 2003-2004 à 2007-2008. A titre préalable, les premiers juges ont rejeté l'exception de prescription soulevée par la demanderesse en ce qui concernait la somme de 33'367 fr. 30 réclamée par la défenderesse, retenant que l'action en paiement que la défenderesse avait ouverte par le dépôt de sa réponse du 9 avril 2009 était intervenue avant l'échéance du délai de prescription de cinq ans relatif au décompte le plus ancien - à savoir celui relatif à la période du 1^{er} juillet 2003 au 30 juin 2004, qui n'avait en tous cas pas pu être envoyé à la demanderesse avant le 1^{er} juillet 2004 - et avait eu pour effet d'interrompre la prescription pour toutes ses prétentions. Examinant d'abord la question de la charge de la taxe d'épuration, les premiers juges ont retenu que la demanderesse ne devait pas payer celle-ci. S'agissant ensuite de l'expertise judiciaire portant sur les décomptes de chauffage et eau chaude litigieux établie par l'entreprise Paul Vaucher SA, les premiers juges ont considéré en substance qu'il n'y avait aucun motif de s'en écarter, de sorte qu'ils ont rejeté la requête de seconde expertise présentée par la demanderesse.

Sur la base de l'expertise judiciaire, ils ont retenu que la demanderesse, qui ne s'était acquittée d'aucun montant pour les périodes 2003-2004 à 2007-2008 en sus des acomptes contractuels, devait à la défenderesse les soldes tels que calculés par les experts, sous déduction des montants relatifs à la taxe d'épuration. Des montants ainsi dus, qui totalisaient 31'008 fr. 12, il y avait toutefois lieu de déduire les sommes que la demanderesse avait selon les calculs des experts payées en trop pour les périodes 1998-1999 à 2002-2003 - la défenderesse ayant admis que celles-ci soient prises en compte - et qui totalisaient 6'163 fr. 15 (15'559 fr. 80 - 9'369 fr. 65), de sorte que la demanderesse devait en définitive payer à la défenderesse la somme de 24'845 francs. Sur ce montant, l'intérêt moratoire au taux légal était dû dès le lendemain de la notification à la demanderesse de la réponse de la défenderesse, faute d'interpellation préalable. Enfin, les premiers juges ont réduit d'un cinquième les dépens alloués à la défenderesse, pour tenir compte du fait que celle-ci obtenait en définitive une somme sensiblement inférieure au montant de ses conclusions.

B. Par acte motivé du 26 mars 2012, L._____ SA a interjeté appel contre ce jugement, en concluant, avec suite des frais et dépens de première et deuxième instance, principalement à sa réforme en ce sens qu'il soit prononcé que L._____ SA n'est pas la débitrice de T._____ de la somme de 24'845 fr., et subsidiairement à son annulation.

L'intimée T._____ n'a pas été invitée à se déterminer.

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

1. a) Par contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux du 3 avril 1984, T._____ a remis en location à L._____ SA un dépôt de 492 m² au sous-sol et deux bureaux de respectivement 68 m² et 54,50 m² dans l'immeuble sis [...] à Lausanne. Le bail a débuté le 1^{er} juillet 1984

pour finir le 1^{er} juillet 1999. Le loyer, payable d'avance, a été fixé à 5'181 fr. par mois, savoir 4'710 fr. de loyer net et 471 fr. à titre d'acompte de chauffage et eau chaude. Le contrat ne prévoyait pas le paiement par la locataire de la taxe d'épuration. Il n'est par ailleurs pas établi que la locataire aurait signé des conditions générales prévoyant la mise à sa charge de cette taxe.

Le 15 décembre 1993, les parties ont signé un nouveau contrat de bail portant sur les mêmes locaux. Conclu pour durer initialement du 1^{er} janvier 1994 au 1^{er} avril 2009 – mais au minimum cinq ans –, le bail devait se renouveler aux mêmes conditions pour cinq ans, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné par lettre consignée à un office postal suisse au moins une année à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite de cinq ans en cinq ans. Le loyer, payable d'avance, a été fixé à 6'500 fr. par mois, savoir 6'150 fr. de loyer net et 350 fr. à titre d'acompte de chauffage et eau chaude. Le contrat ne prévoyait pas le paiement par la locataire de la taxe d'épuration. Il n'est par ailleurs pas établi que la locataire aurait signé des conditions générales prévoyant la mise à sa charge de cette taxe.

Selon formule officielle du 14 novembre 2005, le montant du loyer, de 6'800 fr., soit 6'450 fr. de loyer net et 350 fr. à titre d'acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires, a été porté à 6'850 fr., soit 6'500 fr. de loyer net et 350 fr. à titre d'acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires, à partir du 1^{er} janvier 2006.

b) La locataire exploite dans les locaux loués un centre de relaxation comprenant notamment un sauna, un bain turc ainsi qu'un jacuzzi. Ces locaux comprennent deux zones, soit une zone bien chauffée, qui donne sur [...], et une seconde zone à la température moins élevée, située en sous-sol et éclairée par des verrières en pavés de verre, lesquelles sont peu isolantes.

Trois radiateurs supplémentaires ont été installés en 2005.

2. a) Par requête du 10 février 2006, L._____ SA a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne (ci-après : la Commission de conciliation), contestant le décompte de chauffage établi pour la période du 1^{er} juillet 2004 au 30 juin 2005. Elle estimait que le montant qui lui était réclamé ne pouvait être justifié par la surface des locaux à chauffer, et elle demandait que le décompte soit par conséquent revu et que les sommes payées en trop pour les exercices précédents lui soient restituées. Par ailleurs, elle demandait à être indemnisée pour les nuisances subies lors de travaux de transformation de l'immeuble ayant eu lieu en 2003 et 2004. Enfin, elle requérait que la bailleresse procède à des travaux pour remédier à différents défauts.

b) Dans le cadre de la conciliation, les parties ont mandaté F._____, ingénieur spécialisé dans les installations de fourniture d'énergie, de la maison F._____ SA, aux fins de réaliser une expertise privée ayant pour objet l'examen du chauffage et des décomptes des frais y relatifs pour les locaux exploités par la locataire. L'expert a établi un rapport daté du 27 février 2007.

L'expert a procédé à des relevés de température le 20 novembre 2006, par une température extérieure de 6° C. Il est ressorti de ces relevés une température de 22 à 24° C dans la zone centrale des locaux et de 20° C dans les locaux annexes. Le 26 janvier 2007, par une température extérieure de - 6° C, l'expert a procédé à de nouveaux relevés, desquels il est ressorti que la température de 20° C n'était pas atteinte partout, soit en particulier dans certains locaux annexes tels que le vestiaire et la bibliothèque. Au terme de l'analyse de la procédure de décompte des frais de chauffage appliquée par la régie, l'expert a recommandé une modification de la méthode de calcul, proposant une nouvelle clé de répartition.

c) A une date indéterminée, en 2007 ou 2008, la bailleresse a notifié de nouveaux décomptes à la locataire, corrigés selon les remarques

de F._____. Elle réclamait ainsi le paiement un montant de 30'790 fr. 65 pour les périodes de 1998-1999 à 2007-2008.

La locataire ne s'est acquittée d'aucun montant pour les périodes 2003-2004 à 2007-2008 en sus des acomptes contractuels. S'agissant des périodes 1998-1999 à 2002-2003, la locataire a payé les soldes mis à sa charge par les décomptes que lui avait adressés la bailleuse initialement, pour un montant de 15'559 fr. 80 au total.

d) A l'audience tenue par la Commission de conciliation le 4 novembre 2008, les parties ont passé un accord valant transaction judiciaire aux termes duquel la bailleuse s'engageait à faire exécuter certains travaux de peinture dans un délai au 31 décembre 2008 et reconnaissait devoir un montant de 16'000 fr. à titre d'indemnité forfaitaire pour les inconvénients subis jusqu'alors par la locataire, les loyers consignés étant libérés à concurrence de ce montant en faveur de la locataire et le solde étant versé en faveur de la régie pour le compte de la bailleuse. Les parties ont demandé la délivrance d'un acte de non-conciliation concernant les décomptes de chauffage des dix dernières années.

3. a) Par requête adressée au Tribunal des baux le 28 novembre 2008, L._____ SA a pris à l'encontre de T._____ les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens :

- I. Le loyer mensuel net de la requérante est réduit de fr. 6'500.- (six mille cinq cents francs) à fr. 4'800.- (quatre mille huit cents francs) par mois à partir du 1^{er} janvier 2005.
- II. L'intimée est la débitrice de la requérante et lui doit immédiat paiement du montant payé en trop qui sera chiffré par l'expert sur la base de l'allégué 23.
- III. Dorénavant, l'intimée, respectivement la gérance, sont tenues d'établir des décomptes de chauffage et d'eau chaude concernant les locaux de la requérante sur les bases définies par l'expertise qui sera ordonnée."

En substance, la demanderesse exposait que les insuffisances du système de chauffage et de l'isolation thermique justifiaient une

réduction du loyer à partir du 1^{er} janvier 2005 en tout cas. Elle contestait en outre l'exactitude des décomptes de chauffage établis pour les dix dernières années, faisant valoir que les acomptes dont elle s'était acquittée dépassaient les frais de chauffage et d'eau chaude qui pouvaient être mis à sa charge.

b) Par réponse du 9 avril 2009, notifiée le 15 avril suivant à la demanderesse, la défenderesse T. _____ a pris les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens :

- "A.- Principalement, à l'irrecevabilité des conclusions I et II ainsi qu'au rejet de la conclusion III prises par L. _____ SA au pied de sa requête du 28 novembre 2008.
- B.- Subsidiairement, au rejet des conclusions prises par L. _____ SA au pied de sa requête du 28 novembre 2008.
- C.- Reconventionnellement :
 - I.- La demanderesse L. _____ SA est débitrice de la défenderesse T. _____ et lui doit prompt paiement des montants mentionnés sur les décomptes de chauffage établis depuis l'exercice 1998/1999, à savoir la somme de Fr. 30'790.65 (trente mille sept cent nonante francs et soixante-cinq centimes) au jour du dépôt de la réponse, plus intérêts à 5% l'an depuis le 1^{er} juillet 2004, la présente conclusion pouvant être complétée selon les indications données en cours d'instance."

Par courrier de son conseil du même jour, la défenderesse a soulevé l'exception de chose jugée en relation avec les défauts invoqués par la demanderesse dans sa requête précitée.

4. Le 11 mars 2009, faisant état de nouvelles infiltrations dans les locaux, L. _____ SA a saisi la Commission de conciliation d'une requête tendant à "*l'exécution de travaux par l'intimée [réd. : T. _____], selon des spécifications et sous la surveillance d'un expert*" (I) ainsi qu'à "*une réduction de loyer de fr. 1'500.- (mille cinq cents francs) par mois dès le 23 février 2009 en relation avec les infiltrations qui se sont produites et qui risquent de se manifester à nouveau*" (II).

Par décision du 5 mai 2009, la Commission de conciliation a transmis cette requête au Tribunal des baux, les parties ayant convenu de renoncer à l'audience de conciliation.

5. A l'audience tenue par le Tribunal des baux (ci-après : le tribunal) le 13 mai 2009, les procédures ouvertes par les requêtes du 28 novembre 2008 et du 11 mars 2009 susmentionnées ont été jointes pour faire l'objet d'une instruction et d'un jugement communs.

La demanderesse a déclaré retirer la conclusion I de sa requête du 28 novembre 2008. Au vu de ce retrait, l'exception de chose jugée soulevée par la défenderesse devenait sans objet.

D'entente entre les parties, le tribunal a indiqué qu'il allait mettre en œuvre l'entreprise Paul Vaucher SA en qualité d'expert en vue d'examiner l'exactitude des décomptes de chauffage et eau chaude pour les périodes de 1998-1999 à 2007-2008, en particulier de déterminer la clé de répartition entre les locaux commerciaux loués à L. _____ SA et les locaux d'habitation de l'immeuble en tenant compte de toutes les particularités des locaux loués, et de proposer les correctifs à apporter auxdits décomptes compte tenu de l'évolution de la situation dans le temps (pose de radiateurs supplémentaires en 2005 et pose d'un compteur pour l'eau chaude en 2007).

6. a) Les experts René Goldenschue et Cédric Bovet, de l'entreprise Paul Vaucher SA, ont déposé leur rapport le 12 janvier 2010.

Pour déterminer la clé de répartition applicable aux frais de chauffage et d'eau chaude à charge de la demanderesse, les experts se sont fondés sur les volumes chauffés des locaux loués par la demanderesse, dont ils ont pondéré une partie pour tenir compte du fait que certains d'entre eux étaient moins bien chauffés au vu de leur mauvaise isolation. Ainsi, ils ont distingué les locaux dits "côté rue", lesquels sont chauffés correctement et dont ils ont retenu l'intégralité du volume chauffé de 293.53 m³, et les locaux dits "d'exploitation", lesquels

sont moins bien chauffés et dont ils ont pondéré le volume selon la méthode exposée ci-dessous.

Les experts ont indiqué qu'ils s'étaient fondés sur les calculs établis par la maison K. _____ SA en octobre 2004, lesquels avaient été effectués dans les règles de l'art et de manière très détaillée.

Les experts ont relevé que le montant des charges de chauffage entre les années 1998-1999 et 2007-2008 était passé de 19'530 fr. à 54'380 fr., ce qui était dû pratiquement uniquement à l'évolution du coût du mazout, faisant passer le prix du KWh d'environ 2.6 centimes à environ 9.3 centimes, soit une augmentation d'environ 360%. Les frais fixes étaient quant à eux réguliers sauf les trois dernières années, où le détartrage du boiler et la révision de la citerne représentaient des factures inhabituelles, réparties sur trois ans.

Les experts ont vérifié la puissance des corps de chauffe installés dans la zone "côté rue" et dans la zone "d'exploitation" et l'ont divisée par le volume total de chaque zone, afin de pouvoir comparer la puissance des corps de chauffe par mètre cube dans chacune des deux zones. La puissance des radiateurs de la zone "côté rue" était ainsi de 37.8 W/m³. S'agissant de la zone "d'exploitation", les experts ont distingué deux périodes, soit une première avant 2005 et une seconde après 2005, année au cours de laquelle des radiateurs avaient été ajoutés dans cette zone. Avant 2005, la puissance des radiateurs était de 42.1 W/m³ pour un volume chauffé de 457.8 m³. Les experts ont ainsi constaté que la puissance des radiateurs des deux zones étaient assez proches à cette époque. Ils ont cependant relevé que la puissance des radiateurs devrait être plus importante dans la zone "d'exploitation", dès lors que ces locaux étaient de construction plus légère avec un toit plat extérieur et beaucoup d'infiltrations d'air, ce qui était d'ailleurs confirmé par le fait qu'en période de chauffe, la température dans ces locaux atteignait environ 20° C, alors que celle des locaux "côté rue" était d'environ 24° C. Ils ont donc calculé la puissance théorique que les corps de chauffe de la zone "d'exploitation" devraient avoir pour que ces locaux puissent être chauffés à la même

température que l'autre zone, arrivant à un résultat de 48.8 W/m³. Les experts ont ensuite pondéré le volume de la zone "d'exploitation" en fonction de cette puissance théorique, concluant que le volume qui devait être considéré comme chauffé pour cette zone était de 394.7 m³ au lieu du volume réel de 457.8 m³. Pour la période postérieure à 2005, les experts ont relevé qu'au vu de la pose de trois radiateurs supplémentaires dans les vestiaires, les cabines et la bibliothèque, le volume chauffé des locaux loués dans la zone "d'exploitation" était passé de 457.8 m³ à 1'023.3 m³. Les experts ont ajouté la puissance de ces nouveaux radiateurs à celle de ceux existants et l'ont répartie en fonction du nouveau volume chauffé, obtenant une puissance des corps de chauffe par mètre cube après 2005 de 27.7 W/m³. Ils ont ensuite pondéré le nouveau volume chauffé en fonction de la puissance théorique au mètre cube de 48.8 W/m³ que devraient avoir les corps de chauffe pour tempérer les locaux de la zone "d'exploitation" à 24° C, obtenant un volume chauffé pondéré de 581.1 m³ au lieu du volume réel de 1'023.3 m³. En définitive, compte tenu de la pondération effectuée par les experts, ceux-ci ont conclu que le volume total chauffé des locaux loués avant 2005 était de 688.2 m³ (293.5 m³ + 394.7 m³) et celui après 2005 de 874.6 m³ (293.5 m³ + 581.1 m³).

Les experts ont vérifié les montants des frais pris en compte dans les décomptes litigieux et pu constater leur exactitude en relation avec les factures.

Les experts ont relevé que les frais de chauffage et d'eau chaude étaient de deux natures, soit les frais de combustible, d'une part, et les frais de fonctionnement, d'autre part, appelés aussi frais fixes s'ils sont forfaitaires. Dans l'immeuble en cause, ces frais étaient répartis par secteur de consommation, soit le secteur chauffage, dans lequel les frais étaient répartis au prorata des mètres cubes chauffés, le secteur eau chaude, dans lequel les frais étaient répartis au prorata des mètres cubes consommés mesurés par les compteurs, et le secteur jacuzzi, dans lequel les frais étaient répartis en fonction des kWh consommés mesurés par un compteur de chaleur.

Les experts ont précisé que la consommation d'eau chaude par la demanderesse était mesurée par trois compteurs et que celui mesurant la consommation d'eau chaude des locaux "d'exploitation" avait dû être changé le 20 novembre 2007 car il était défectueux. Au vu de cette défectuosité, ils n'ont pas pu tenir compte de la consommation d'eau chaude de la demanderesse dans ces locaux jusqu'au changement de ce compteur.

Les experts ont indiqué que la gérance avait conclu un contrat pour le relevé et l'entretien du compteur de chaleur du jacuzzi, sans pouvoir toutefois affirmer que cet entretien avait été effectué. Cependant, le fait que la consommation annuelle de ce compteur était régulière indiquait, selon eux, qu'il fonctionnait correctement.

En appliquant la méthode exposée ci-dessus, les experts ont conclu que la demanderesse devait à la défenderesse, une fois déduits les acomptes payés par celle-ci, les soldes suivants, sous réserve de la mise à la charge de la locataire de la taxe d'épuration :

- 12'887 fr. 75, dont 1'300 fr. 47 de taxe d'épuration, pour 2007-2008,
- 8'606 fr. 05, dont 1'826 fr. 34 de taxe d'épuration, pour 2006-2007,
- 9'169 fr. 95, dont 1'618 fr. 68 de taxe d'épuration, pour 2005-2006,
- 5'271 fr. 55, dont 1'721 fr. 94 de taxe d'épuration, pour 2004-2005,
- 2'595 fr. 15, dont 1'054 fr. 90 de taxe d'épuration, pour 2003-2004,
- 3'226 fr. 45, dont 780 fr. 74 de taxe d'épuration, pour 2002-2003,
- 2'386 fr. 10, dont 832 fr. 21 de taxe d'épuration, pour 2001-2002,
- 2'784 fr. 75, dont 903 fr. 57 de taxe d'épuration, pour 2000-2001,
- 996 fr. 85, dont 809 fr. 43 de taxe d'épuration, pour 1999-2000,
- 2 fr. 50 pour 1998-1999, le montant relatif à la taxe d'épuration s'élevant à 772 fr. 66 pour cet exercice.

b) Par courrier de déterminations du 17 février 2010, le conseil de la défenderesse a requis la mise en œuvre d'un complément d'expertise. Par courrier du 8 avril 2010, la présidente du tribunal a

indiqué que cette question serait examinée lors de l'audience de jugement.

Par courrier du 18 mars 2010, le conseil de la demanderesse a transmis les déterminations de sa mandante au sujet de l'expertise et a requis la mise en œuvre d'une seconde expertise judiciaire. Par décision du 24 mars 2010, le président du tribunal a rejeté la requête.

7. A l'audience tenue par le Président du Tribunal des baux le 5 mars 2010 dans le cadre d'une procédure de mesures provisionnelles divisant les parties (cause XP09.[...]), le président a pris acte de la transaction partielle intervenue entre les parties lors de l'audience pour valoir jugement au fond définitif et exécutoire et a rayé la cause du rôle, sauf en ce qui concernait les problèmes liés au chauffage et aux décomptes de chauffage.

8. a) A l'audience tenue par le tribunal le 29 septembre 2010, la défenderesse a déclaré préciser la conclusion I prise au pied de sa réponse du 9 avril 2009 en ce sens que la demanderesse lui devait prompt paiement de la somme de 33'367 fr. 30, plus intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} juillet 2004.

La demanderesse a produit un courrier du 22 septembre 2010 dans lequel E. _____ SA, société qui a installé le jacuzzi dans les locaux en cause, expliquait en substance que cette installation participait à chauffer ces locaux au même titre qu'un radiateur, et évaluait à 828 kW/an, soit environ 80 fr. par an, le coût supplémentaire engendré par le fonctionnement de cette installation pouvant être mis à la charge de la demanderesse.

Entendu, l'expert René Goldenschue a précisé qu'il connaissait bien l'entreprise K. _____ SA, de sorte qu'il avait confiance en ses relevés, et qu'il avait par ailleurs procédé à des contrôles ponctuels de ceux-ci, lors desquels il était à chaque fois parvenu aux mêmes valeurs que celles calculées par K. _____ SA. Il a ajouté que l'on pouvait avoir

toute confiance dans les cubages pris en compte dans son rapport. Il a expliqué qu'il n'avait pas procédé lui-même à des relevés de température, mais qu'il s'était basé sur ceux effectués par F._____. Il a rappelé que le compteur de chaleur installé sur le jacuzzi indiquait les kilowattheures consommés, de sorte qu'il n'avait pas d'autre choix que d'utiliser cette unité de mesure dans ses calculs. Il a confirmé que ce compteur de chaleur n'était pas défectueux. Il a expliqué que l'eau du jacuzzi était chauffée, puis gardée à une température de 35° C au moyen de l'échangeur de chaleur. L'eau du jacuzzi passait par un tuyau dans cet échangeur dans lequel il se trouvait en contact avec un autre tuyau, dans lequel passait de l'eau chaude provenant de la chaudière de l'immeuble, l'eau du jacuzzi se chauffant par le transfert de chaleur d'un tuyau à l'autre. Après être passée dans l'échangeur de chaleur, l'eau de la chaudière retournait intégralement dans celle-ci, mais moins chaude qu'à sa sortie. Ainsi, ce n'était pas directement l'eau chaude de la chaudière qui était utilisée pour chauffer le jacuzzi, mais la chaleur de celle-ci. Le compteur mesurait donc l'énergie effectivement utilisée pour chauffer l'eau, et non pas les mètres cubes d'eau qui passaient dans l'échangeur de chaleur, méthode de mesure qui était d'ailleurs dans l'intérêt du locataire. C'était la raison pour laquelle le compteur mesurait les kilowattheures consommés, et non pas les mètres cubes d'eau consommés. Enfin, il a affirmé que le jacuzzi, le sauna et le bain turc se trouvant dans les locaux ne réchauffaient l'air ambiant que de manière très minime compte tenu du volume important des locaux et que ces installations apportaient surtout de l'humidité plutôt que de la chaleur, de sorte qu'il n'y avait pas lieu de procéder à une pondération plus importante pour ce motif.

La demanderesse a déclaré réitérer et confirmer sa requête du 18 mars 2010 tendant à la mise en œuvre d'une seconde expertise judiciaire. La défenderesse a conclu, avec dépens, au rejet de cette requête. L'audience a été suspendue.

b) Par décision du 21 octobre 2010, le tribunal a rejeté la requête de seconde expertise formée par la demanderesse. Les parties ont été informées de la reprise de l'audience.

9. A l'audience de jugement tenue par le tribunal le 26 janvier 2011, la demanderesse a déclaré remplacer les conclusions prises au pied de sa requête du 28 novembre 2008 par les conclusions suivantes :

- I. La demanderesse n'est pas la débitrice de la défenderesse des suppléments de frais de chauffage et d'eau chaude qui lui sont réclamés pour les exercices 1998/1999 à 2007/2008.
- II. Les conclusions reconventionnelles de la défenderesse prises dans la réponse du 9 avril 2009, telles que complétées lors de l'audience du 29 septembre 2010, sont rejetées.
- III. La demanderesse invoque la prescription."

En droit :

1. Le jugement attaqué a été communiqué aux parties après le 1^{er} janvier 2011, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272) entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC).

Formé contre une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) au sens de l'art. 236 CPC, l'appel est recevable eu égard à la valeur litigieuse supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

Interjeté en temps utile (art. 311 al. 1 CPC) par la partie locataire qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est formellement recevable.

2. L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen. Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit (cf. art. 310 CPC). Ainsi, l'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les

constatations de fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, tome II, 2^e éd., 2010, n. 2399, p. 435). L'autorité d'appel applique le droit d'office : elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance. Son pouvoir d'examen est plein et entier (ibidem, n. 2396, p. 435; Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2010, n. 1 ad art. 310 CPC, qui parle de "*vollkommenes Rechtsmittel*").

En l'espèce, le contrôle du droit prévu à l'art. 310 let. a CPC comprend celui de l'ancien droit de procédure, puisque la procédure était déjà en cours au 1^{er} janvier 2011 (art. 404 al. 1 CPC).

3. L'appelante critique principalement le refus des premiers juges d'ordonner une seconde expertise, refus fondé sur le fait que "la première expertise n'est en aucun cas insuffisante, peu claire ou peu convaincante" (cf. jugement, p. 14). Elle conteste cette appréciation des premiers juges, estimant que l'expertise judiciaire de l'entreprise Paul Vaucher SA serait insuffisante sur un certain nombre de points (cf. appel, pp. 4-10), qu'il convient d'examiner ci-après (cf. c. 3b à 3i infra), après avoir rappelé les principes applicables (cf. c. 3a infra).

a) Selon l'art. 239 al. 2 CPC-VD (Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11), le juge peut ordonner une seconde expertise. Les parties n'ont toutefois pas un droit absolu à obtenir cette mesure d'instruction (cf. Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^e éd., Lausanne 2002, n. 1 ad art. 239 CPC-VD), qui peut être ordonnée si le premier expert paraît avoir été prévenu en faveur ou en défaveur d'une partie, lorsque son rapport n'est pas clair ou, malgré un complément, ne répond pas ou pas suffisamment aux questions posées, ou encore lorsque les réponses données ne sont pas convaincantes au regard de leur motivation même ou ne correspondent pas aux preuves apportées sur d'autres faits de la procédure (JT 1982 III 75 c. 1c p. 80 et les références citées). Comme l'ont relevé à raison les premiers juges (cf. jugement, p. 14), il appartient de manière générale au juge de veiller à n'ordonner que

des mesures d'instruction qui s'avèrent nécessaires pour le jugement de la cause et conformes au principe d'économie de la procédure (art. 1 al. 3, 5 al. 2 et 163 al. 2 CPC-VD), et ces exigences sont encore renforcées dans la procédure devant le Tribunal des baux, dès lors que le droit fédéral impose une procédure simple et rapide pour les litiges portant sur les baux d'habitation et de locaux commerciaux (art. 274d al. 1 aCO [Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220]; cf. art. 243 al. 2 let. c CPC).

b) L'appelante critique d'abord les chiffres retenus comme volume chauffé des locaux loués par L. _____ SA, contestant les calculs effectués par la maison K. _____ SA en octobre 2004 sur lesquels s'est fondé l'expert judiciaire (cf. appel, p. 5).

Il n'apparaît toutefois pas que l'expertise judiciaire prête le flanc à la critique sur ce point. En effet, les experts René Goldenschue et Cédric Bovet, auteurs du rapport d'expertise judiciaire de l'entreprise Paul Vaucher SA du 12 janvier 2010, ont indiqué que les calculs de K. _____ SA avaient été effectués dans les règles de l'art et de manière très détaillée (cf. rapport d'expertise, p. 2; cf. annexe 1 du rapport d'expertise). En outre, interpellé à cet égard à l'audience du 29 septembre 2010, l'expert Goldenschue a précisé qu'il connaissait bien l'entreprise K. _____ SA, de sorte qu'il avait confiance en ses relevés, et qu'il avait par ailleurs procédé à des contrôles ponctuels de ceux-ci, lors desquels il était à chaque fois parvenu aux mêmes valeurs que celles calculées par K. _____ SA; il a ajouté que l'on pouvait avoir toute confiance dans les cubages pris en compte dans son rapport (cf. jugement, p. 8).

Contrairement à ce que soutient l'appelante, il importe peu que certains de ses locaux n'aient pas été directement pourvus d'un radiateur, dans la mesure où il ne s'agissait pas moins de locaux qui étaient chauffés par le biais du système de chauffage central dont il s'agit de répartir les coûts. Par ailleurs, l'expert a dûment distingué les périodes d'avant et après 2005, année où trois radiateurs supplémentaires ont été installés (cf. rapport d'expertise, p. 6). Dès lors, les critiques de l'appelante se révèlent dénuées de fondement.

c) L'appelante reproche ensuite à l'expert judiciaire de s'être fondé, sans procéder à aucune mesure ni vérification, sur les constatations de l'expert privé F._____ selon lesquelles la température moyenne des locaux d'exploitation atteignait 20° C, ce qui serait purement théorique et ne correspondrait absolument pas à la réalité (cf. appel, pp. 5-6).

Ces griefs ne sauraient toutefois être retenus. En effet, lors de l'audience du 29 septembre 2010, l'expert Goldenschue a expliqué qu'il n'avait pas procédé lui-même à des relevés de température, mais qu'il s'était basé sur ceux effectués par F._____. Celui-ci, dans le cadre de l'expertise privée que lui avaient confiée les parties, a procédé à des relevés de température le 20 novembre 2006, par une température extérieure de 6° C, desquels il est ressorti une température de 22 à 24° C dans la zone centrale des locaux et de 20° C dans les locaux annexes; il a procédé à de nouveaux relevés le 26 janvier 2007, par une température extérieure de -6° C, desquels il est ressorti que les 20° C n'étaient pas atteints partout, soit en particulier dans certains locaux annexes tels que le vestiaire et la bibliothèque (cf. pièce 4, pp. 3-4). Comme l'ont relevé à juste titre les premiers juges (cf. jugement, p. 10), F._____ étant un ingénieur spécialisé dans les installations de fourniture d'énergie, par ailleurs expert rattaché au Tribunal des baux, les relevés auxquels il a procédé ne sauraient être remis en cause, faute d'un quelconque élément au dossier - au-delà des simples allégations de l'appelante - permettant de douter de leur exactitude. En effet, au regard des plans figurant au dossier, il appert que la "zone d'exploitation" déterminée par l'expertise judiciaire est située en grande partie dans la zone centrale des locaux, chauffée selon les mesures de F._____ à 22° C au moins, et est pour le reste constituée de locaux annexes dont la température n'atteint pas toujours les 20° C. Ainsi, dans la mesure où elle retient une température moyenne de 20° C dans les "locaux d'exploitation" (cf. rapport d'expertise, p. 5), l'expertise ne prête pas le flanc à la critique.

d) L'appelante critique la constatation de l'expertise judiciaire selon laquelle l'augmentation du montant des charges de chauffage entre

les années 1998-1999 et 2007-2008 serait due pratiquement uniquement au coût du mazout, faisant passer le prix du kWh d'environ 2.6 centimes à environ 9.3 centimes, soit une augmentation d'environ 360% (recte : une augmentation d'environ 260%, car $9.3 : 2.6 = 3.57$), alors que selon les statistiques de l'OFS, le prix du mazout n'aurait absolument pas augmenté dans cette proportion (cf. appel, p. 6).

Toutefois, il résulte des statistiques de l'OFS sur l'évolution des prix annuels moyens en francs par 100 litres de mazout – auxquelles se réfère l'appelante – qu'entre 1998 et 2008, ces prix ont augmenté de quelque 330% ($107.15 : 25.01 = 4.28$), de sorte que les griefs de l'appelante tombent à faux. Au surplus, les experts ont vérifié les montants des frais pris en compte dans les décomptes litigieux et ont confirmé que ces montants – sur lesquels se fonde la récapitulation des frais figurant en p. 4 du rapport d'expertise – ressortaient des factures fournies par la défenderesse (cf. jugement, p. 11), qui concernent d'ailleurs des achats de mazout effectués au cours du jour et non au prix moyen annuel.

e) L'appelante estime que le nombre de kWh correspondant à la consommation du jacuzzi, qui était notamment de 46'408 kWh en 2007-2008 – ce qui correspond à un coût annuel de 4'314 fr. 55 ($46'408 \text{ kWh} \times 9.297 \text{ ct./kWh}$; cf. rapport d'expertise, p. 4) – serait totalement exorbitant, ce qui aurait dû conduire les experts judiciaires à vérifier le bon fonctionnement du compteur sur lequel sont fondés les chiffres retenus (cf. appel, p. 7).

Ce grief est dénué de fondement. En effet, dans leur rapport d'expertise (p. 9), les experts ont indiqué que la gérance avait conclu un contrat pour le relevé et l'entretien de ce compteur, sans qu'ils puissent toutefois affirmer que cet entretien avait été effectué; toutefois, le fait que le jacuzzi avait une consommation annuelle régulière indiquait que le compteur devait fonctionner correctement; en outre, interpellé à cet égard lors de l'audience, l'expert Goldenschue a confirmé que ce compteur n'était pas défectueux (cf. jugement, p. 13). Sachant en outre que pour

chauffer un mètre cube d'eau de 10° C à 60° C, il faut 64.4 kWh (cf. rapport d'expertise, p. 8), une consommation d'énergie de 46'408 kWh (pour reprendre l'exemple de l'année 2007-2008) par année (soit 127 kWh par jour) pour maintenir plusieurs mètres cubes d'eau à 35° C n'apparaît nullement suspecte. Au demeurant, les déclarations de l'installateur du jacuzzi lui-même selon lesquelles son fonctionnement n'engendrerait qu'un coût supplémentaire annuel de 80 fr. correspondant à 828 kWh par an doivent être appréciées avec la plus grande retenue.

f) L'appelante soutient que les experts auraient dû prendre en compte dans leurs calculs le fait que les locaux seraient partiellement chauffés par des installations de l'appelante fonctionnant à l'électricité dont le coût est supporté par l'appelante, à savoir un sauna, le jacuzzi et un déshumidificateur qui produirait également de la chaleur (cf. appel, pp. 7-8).

Ces griefs tombent à faux. En effet, outre que le jacuzzi n'est pas chauffé à l'électricité, mais bien grâce à l'eau chaude de la chaudière, à travers un échangeur de chaleur, comme l'a expliqué l'expert Goldenschue à l'audience (cf. jugement, p. 12) et comme le confirme l'installateur E. _____ SA (cf. pièce produite à l'audience du 29 septembre 2010), l'expert prénommé a indiqué qu'une telle installation ne réchauffait l'air ambiant que de manière très minime compte tenu du volume important des locaux et qu'elle apportait surtout de l'humidité plutôt que de la chaleur (cf. jugement, p. 13). De même, un sauna chauffé à 80° C ou 90° C ne chauffe que de manière insignifiante les locaux adjacents. Enfin, on ne voit pas qu'un déshumidificateur électrique - qui condense la vapeur d'eau contenue dans l'air ambiant en la refroidissant - augmente la température des locaux par un apport de chaleur, celle contenue dans l'air sec "produit" par l'appareil ayant été prélevée dans l'eau condensée.

g) L'appelante reproche à l'expertise judiciaire ne pas expliquer de manière claire et convaincante l'augmentation des coûts de chauffage et d'eau chaude jusqu'en 2007-2008, moment auquel ces coûts

ont atteint la somme de 16'983 fr., soit plus de quatre fois le montant de l'acompte de 4'200 fr. par an qui est quant à lui resté inchangé depuis la conclusion du bail entré en vigueur le 1^{er} janvier 1994 (cf. appel, p. 8).

Ce grief est mal fondé. Comme on l'a vu (cf. c. 3d supra), les experts ont exposé d'une manière qui échappe à la critique que l'augmentation des coûts de chauffage et d'eau chaude était due pratiquement uniquement au coût du mazout, qui avait augmenté entre 1998-1999 et 2007-2008 de près de 260%; ils ont précisé que les frais fixes étaient quant à eux réguliers sauf les trois dernières années, où le détartrage du boiler et la révision de la citerne représentaient des factures inhabituelles, réparties sur trois ans (cf. rapport d'expertise, p. 4). Par ailleurs, le rapport entre le montant des frais de chauffage et d'eau chaude facturés et celui des acomptes n'est pas une question technique nécessitant une expertise.

h) L'appelante se livre à des comparaisons entre les frais de chauffage et d'eau chaude facturés pour ses locaux de plus de 600 m², équipés de sept radiateurs uniquement depuis 2005, et ceux qui seraient à charge d'un appartement d'une surface moyenne (de l'ordre de 100 à 120 m²) équipé d'un nombre équivalent de radiateurs (cf. appel, pp. 8-10). Dès lors que les seconds seraient – selon les informations qui auraient été fournies à l'appelante par la gérance elle-même – de l'ordre de 1'800 fr. par an, une telle disproportion avec la somme de 16'983 fr. facturée à l'appelante en 2007-2008 resterait inexplicquée et inexplicable (cf. appel, pp. 8-9).

Cette argumentation tombe à faux. Compte tenu du fait que le volume chauffé pondéré retenu par les experts pour tenir compte de la puissance des radiateurs (688.2 m³ avant 2005 et 876.3 m³ après 2005, sur un volume réel de 1'023.3 m³), représente près de 6 fois le volume moyen des appartements des étages (3'122.0 m³ pour vingt appartements, soit un volume moyen de 156.1 m³; cf. rapport d'expertise, p. 3), du fait qu'environ 10% des frais à la charge de l'appelante proviennent du jacuzzi et du fait que les locaux d'exploitation de

l'appelante sont de construction légère avec un toit plat extérieur et beaucoup d'infiltrations d'air (cf. rapport d'expertise, p. 5), on ne discerne aucune disproportion inexplicable qui justifierait une seconde expertise.

i) Enfin, la complexité du calcul du coût effectif des frais de chauffage et d'eau chaude des locaux de l'appelante ne justifie aucunement d'ordonner une seconde expertise judiciaire, contrairement à ce que soutient l'appelante (cf. appel, pp. 9-10), puisque l'expertise judiciaire de l'entreprise Paul Vaucher SA a, comme on vient de le voir, permis d'aboutir à des constatations de fait complètes et convaincantes, qui ne prêtent pas le flanc à la critique.

j) Il résulte de ce qui précède que l'ensemble des griefs soulevés par l'appelante à l'encontre du refus des premiers juges d'ordonner une deuxième expertise judiciaire doit être rejeté, de même que la réquisition de l'appelante tendant à la mise en œuvre d'une telle expertise en instance d'appel (cf. appel, pp. 11-12).

4. A côté de son moyen principal tiré du refus d'une seconde expertise judiciaire, l'appelante soulève encore plusieurs autres moyens, qu'il convient d'examiner ci-après (cf. c. 4a à 4c infra).

a) L'appelante reproche d'abord aux premiers juges d'avoir omis, en rejetant l'exception de prescription, de reconnaître que la prescription était acquise, en tout cas pour le décompte le plus ancien relatif à la période du 1^{er} juillet 2003 au 30 juin 2004, lorsque l'intimée avait augmenté ses conclusions reconventionnelles à l'audience du 29 septembre 2010 (cf. appel, p. 10).

Ce grief tombe toutefois à faux. En effet, l'action en paiement que la défenderesse avait ouverte par le dépôt de sa réponse du 9 avril 2009 a interrompu la prescription, qui n'était alors pas acquise y compris pour le décompte le plus ancien, à concurrence de 30'790 fr. 65 en capital. Il importe donc peu que la défenderesse ait augmenté ses conclusions à

33'367 fr. 30 en capital à l'audience du 29 septembre 2010, dans la mesure où la somme qui lui a été allouée par le tribunal des baux s'élève à 24'845 fr. en capital.

Au demeurant, si la défenderesse n'a pas obtenu l'entier des conclusions augmentées, c'est en raison d'une créance en remboursement de la demanderesse à son encontre à concurrence de 6'163 fr. 15 (cf. jugement, p. 15). Par contre, il a bien été tenu compte des calculs de l'expert et de l'augmentation des conclusions de la défenderesse puisque les premiers juges ont considéré qu'il y avait un arriéré de 31'008 fr. 12 (idem), lequel est supérieur aux conclusions de la demande reconventionnelle. Pour la période pour laquelle l'appelante pourrait invoquer la prescription (2003-2004), le montant réclamé dans la réponse était de 2'785 fr. 90 (cf. pièce 107) et le montant retenu par les premiers juges était de 1'540 fr. 25. L'augmentation des conclusions n'a dès lors pas porté sur cette période.

b) L'appelante fait ensuite valoir que dans ses conclusions reconventionnelles initiales du 9 avril 2009, l'intimée lui a réclamé le paiement d'une somme en capital de 30'799 fr. 85 correspondant au montant figurant sur le récapitulatif de la gérance produit comme pièce 107, décompte récapitulatif qui reposait lui-même sur les "nouvelles factures" envoyées par la gérance à l'appelante à la suite de l'expertise privée F._____. Selon l'appelante, ces nouvelles factures constituaient des manifestations de volonté qui liaient leur auteur, de sorte que les premiers juges auraient dû calculer le montant dû par l'appelante à l'intimée (cf. jugement, pp. 13 ss) sur la base des décomptes de la gérance et non pas sur les chiffres de l'expertise judiciaire, qui dans certains cas seraient supérieurs aux montants facturés par la gérance (cf. appel, pp. 10-11).

Il est vrai qu'en établissant, à la suite de l'expertise privée F._____, de nouvelles factures pour des montants moins élevés que ceux réclamés précédemment, nouvelles factures qui ont fait l'objet du décompte récapitulatif produit sous pièce 107, et en concluant sur la base

de ce décompte, par les conclusions reconventionnelles prises dans la réponse du 9 avril 2009, au paiement d'un montant total de 30'799 fr. 85, l'intimée a procédé à une remise de dette (art. 115 CO) partielle. Elle ne saurait par conséquent se voir allouer des montants supérieurs aux nouvelles factures en question. Toutefois, les montants alloués sur la base de l'expertise judiciaire ne dépassent pas les montants des nouvelles factures en question, étant précisé qu'il n'y a pas lieu dans ce contexte de se pencher sur les différents postes - dont la taxe d'épuration - qui ne lient pas l'émettrice des nouvelles factures. L'appelante doit donc bien payer à l'intimée les sommes de 1'540 fr. 25 (sur un solde de "nouvelle facture" de 2'785 fr. 90) pour 2003-2004, de 3'549 fr. 61 (sur un solde de "nouvelle facture" de 5'130 fr. 05) pour 2004-2005, de 7'551 fr. 27 (sur un solde de "nouvelle facture" de 8'926 fr.) pour 2005-2006, de 6'779 fr. 71 (sur un solde de "nouvelle facture" de 7'503 fr. 30) pour 2006-2007 et de 11'587 fr. 28 (sur un solde de "nouvelle facture" de 12'783 fr.), soit un total de 31'008 fr. 12, sous déduction des montants payés en trop en relation avec les décomptes 1998-1999 à 2002-2003, ce qui aboutit en définitive à une somme due de 24'845 fr. (cf. jugement, pp. 15-16).

c) L'appelante fait enfin valoir que l'acompte de chauffage et d'eau chaude de 350 fr. par mois ou 4'200 fr. par année, fixé en 1994 et demeuré inchangé par la suite, est manifestement et largement insuffisant par rapport aux frais effectifs. Elle invoque à cet égard l'opinion de Lachat (*Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 339 ch. 4.3 al. 2), selon lequel le bailleur a le devoir d'informer le locataire sur une éventuelle insuffisance des provisions pour charges, le locataire pouvant invoquer une faute précontractuelle du bailleur, respectivement la responsabilité de ce dernier fondée sur la confiance, et refuser de payer le solde dû à la fin de l'exercice lorsque celui-ci excède une certaine marge de tolérance (cf. appel, p. 11).

L'opinion de Lachat invoquée par l'appelante est toutefois contraire à la jurisprudence publiée du Tribunal fédéral, dont il n'y a pas lieu de s'écarter. En effet, selon le Tribunal fédéral, le principe du coût effectif ne s'applique pas à la détermination des provisions pour charges;

dès lors, en règle générale, même si celles-ci sont fixées très en-deçà de la réalité, le locataire doit s'acquitter en fin d'exercice de l'important solde à sa charge; lors de la conclusion du contrat, le bailleur n'a aucun devoir d'informer le locataire sur le rapport entre le montant des provisions et celui du (dernier) décompte annuel des charges (ATF 132 III 24, cité par Lachat, loc. cit.).

Partant, le moyen doit être rejeté.

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

b) L'appelante, qui succombe, doit supporter les frais judiciaires de deuxième instance (art. 106 al. 1 CPC), lesquels sont arrêtés à 848 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]) et sont compensés avec l'avance du même montant que l'appelante a fournie (art. 111 al. 1 CPC).

c) Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens de deuxième instance, dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à se déterminer sur l'appel et n'a donc pas encouru de frais pour la procédure de deuxième instance (cf. art. 95 al. 3 CPC).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
en application de l'art. 312 al. 1 CPC,
p r o n o n c e :

I. L'appel est rejeté.

II. Le jugement est confirmé.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, par 848 fr. (huit cent quarante-huit francs), sont mis à la charge de l'appelante L. _____ SA.

IV. Il n'est pas alloué de dépens.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 15 mai 2012

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

Le greffier :

Du

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

- Me Jacques Micheli (pour L. _____ SA),
- Me Maryse Jornod (pour T. _____).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 24'845 francs.

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

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

- Tribunal des baux du canton de Vaud

Le greffier :