

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 9 décembre 2019

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
Mme Crittin Dayen et M. Stoudmann, juges
Greffier : M. Steinmann

Art. 259e CO ; art. 8 CC

Statuant sur l'appel interjeté par **A.**_____, à Morges, demanderesse, contre le jugement rendu le 5 février 2019 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **I.**_____, à Wallisellen, défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 5 février 2019, dont la motivation a été communiquée aux parties le 16 avril 2019, le Tribunal des baux a dit que la défenderesse I. _____ devait à la demanderesse A. _____ la somme de 1'065 fr. 35 (I), a dit que les frais judiciaires, arrêtés à 6'829 fr. 55, étaient mis à la charge de la demanderesse à hauteur de 6'146 fr. 60 et à hauteur de 682 fr. 95 à la charge de la défenderesse (II), a dit que les frais judiciaires seraient prélevés sur les avances fournies par les parties, la défenderesse devant payer à la demanderesse la somme de 422 fr. 95 à titre de remboursement de l'avance que celle-ci avait fournie (III), a dit que la demanderesse devait verser à la défenderesse la somme de 4'500 fr. à titre de dépens (IV) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En droit, les premiers juges ont notamment considéré que les nuisances liées aux travaux entrepris sur les façades de l'immeuble dans lequel la demanderesse A. _____ louait un local commercial à la défenderesse I. _____ avaient occasionné un défaut de moyenne importance, justifiant une réduction de loyer de 10% pendant la présence des bâches et échafaudages, soit durant 136 jours ; partant, ils ont jugé qu'un montant de 1'065 fr. 35 devait être octroyé à la demanderesse à titre de réduction de loyer.

Examinant ensuite les prétentions de la demanderesse en paiement de dommages et intérêts du fait desdits travaux, les magistrats ont retenu, en substance, que si celle-ci avait certes allégué et prouvé avoir subi une diminution de son chiffre d'affaires, elle échouait en revanche à rapporter la preuve d'une perte de son bénéfice, laquelle pouvait seule être constitutive d'un préjudice ; ils ont en outre considéré que la simple comparaison des recettes effectuées sur diverses périodes ne pouvait suffire, à elle seule, à établir la perte de clientèle future dont la demanderesse demandait la réparation. Ils ont encore constaté que le rapport de causalité naturelle entre le défaut de la chose louée et la perte

de chiffre d'affaires, respectivement la perte de clientèle sur le long terme invoquée par la demanderesse n'avait pas été démontré. Ils ont enfin relevé qu'il n'y avait pas davantage lieu d'admettre l'existence d'une faute de la défenderesse, celle-ci ayant dûment informé la demanderesse et ayant su tenir compte de ses intérêts durant la période des travaux. En conséquence, les premiers juges ont considéré qu'aucune des conditions cumulatives présidant à la reconnaissance de la responsabilité de la défenderesse pour un dommage occasionné à la demanderesse du fait des travaux entrepris sur les façades de l'immeuble loué n'était réalisée, de sorte que la conclusion en paiement de dommages et intérêts prise par cette dernière devait être rejetée.

B. Par acte du 17 mai 2019, A. _____ a interjeté appel contre le jugement susmentionné, en concluant, avec suite de frais et dépens de deuxième instance (III, IV et V), à sa réforme en ce sens que la demande qu'elle avait déposée le 14 février 2017 soit admise (II/I), que I. _____ soit sa débitrice et lui doive immédiat paiement d'un montant de 1'065 fr. 35 au titre de réduction de loyer (II/II), ainsi que d'un montant de 36'568 fr. au titre de dommages-intérêts, avec intérêt à 5% l'an depuis le 12 octobre 2015 (II/III), que les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 6'829 fr. 55, soient mis à la charge de I. _____ (II/IV), celle-ci devant lui rembourser la somme correspondant aux frais judiciaires de première instance qu'elle avait avancés (II/V), que I. _____ doive lui verser la somme de 4'500 fr. à titre de dépens de première instance (II/VI) et que toutes autres et plus amples conclusions soient rejetées (II/VII). Subsidiairement, A. _____ a conclu à l'annulation dudit jugement et au renvoi de la cause au Tribunal des baux pour complément d'instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants. A l'appui de son appel, elle a en outre produit un bordereau de pièces, lesquelles figuraient toutes déjà au dossier de première instance.

Par réponse du 12 août 2019, I. _____ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

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

1. **a)** A._____, dont le siège social est à [...], est une société active notamment dans l'exploitation d'instituts de beauté et de soins corporels basés sur la médecine traditionnelle chinoise et dans le commerce de produits de beauté et de soins corporels.

b) I._____, (ci-après : I._____), dont le siège social est à [...], est une société active dans le domaine des assurances vie et, dans ce but, dans l'acquisition d'immeubles en Suisse et à l'étranger.

I._____ est propriétaire de l'immeuble sis avenue [...], à Nyon (parcelle n° [...]), qui comporte des arcades commerciales.

2. Le 10 octobre 2008, A._____ et I._____, représentée par U._____ (ci-après : la gérance), ont conclu un contrat de bail, avec effet au 1^{er} juillet 2009, portant sur une surface commerciale de 109 m² au rez-de-chaussée de l'immeuble précité. Le loyer mensuel net s'élevait à 2'350 fr., auquel s'ajoutait un acompte de frais de chauffage et d'eau chaude d'un montant mensuel de 150 francs.

A._____ y exploite un institut de beauté. Son enseigne consiste en une fleur de lotus complétée de l'inscription en lettres majuscules [...].

3. Par lettre du 14 septembre 2015, I._____ a avisé les locataires de l'immeuble qu'elle allait entreprendre des travaux de façade décrits comme suit :

- Montage d'échafaudage sur toutes les façades ;
- Lavage et application d'une protection incolore ;
- Réfection des joints entre éléments préfabriqués ;

- Remplacement partiel des descentes des eaux pluviales ;
- Dépose et repose du faux-plafond donnant sous le passage couvert.

Elle a en outre précisé que des échafaudages seraient montés afin d'accéder aux façades de l'immeuble et a indiqué que les travaux débuteraient le 12 octobre 2015 et devraient se terminer d'ici le 18 décembre 2015, sous réserve des conditions météorologiques.

Des bâches ont été posées contre l'échafaudage côté route. Des panneaux, placés sur ces bâches le plus près possible des commerces concernés, comportaient la raison sociale de ces derniers afin de garantir leur publicité ; « A. _____ » y était notamment indiquée.

Par courrier du 17 décembre 2015, la gérance a notamment informé les locataires de l'immeuble de l'avenue [...] que le bureau d'architecte mandaté pour la rénovation des façades lui avait signalé la nécessité d'entreprendre des travaux complémentaires, soit le traitement de la carbonation ponctuelle des éléments de façades en préfabriqués, ainsi qu'une révision de la couverture et des ferblanteries de la toiture. La gérance a également informé les locataires que le chantier serait fermé du 21 décembre 2015 au 18 janvier 2016, période durant laquelle les bâches seraient retirées des échafaudages, ce qui fut fait.

Les locataires ont encore été avisés, par pli du 3 février 2016, que la durée des travaux serait prolongée.

Par lettre du 26 février 2016, A. _____ s'est plainte de la situation, exposant que les travaux de rénovation des façades de l'immeuble occasionnaient une baisse de son chiffre d'affaires, et a réclamé 30'000 fr. à titre de dédommagement pour le manque à gagner.

Par courrier du 7 mars 2016, la gérance lui a répondu que l. _____ n'entrerait en matière sur un éventuel dédommagement qu'une

fois les travaux terminés, toutefois en aucun cas à hauteur du montant réclamé.

Les travaux ont finalement duré jusqu'au 23 mars 2016.

4. Pendant toute la durée du chantier, l'utilisation des locaux par A. _____ n'a été entravée qu'en raison des échafaudages et des bâches, l'intérieur des locaux n'ayant pas été modifié. Par moment, il y avait également des bruits dus à la rénovation des façades. Pour rejoindre l'entrée de l'institut durant le chantier, les clients devaient contourner les échafaudages pour entrer dans la galerie, soit par la cour au nord (passage couvert devant [...]), soit du côté du giratoire.

Par courrier du 2 septembre 2016, I. _____ a offert d'indemniser A. _____ à hauteur de 1'175 francs.

Durant les trois années précédant les travaux, le chiffre d'affaires de A. _____ pour la période concernée s'est établi comme suit :

«	2013-2014	2014-2015	2015-2016
Octobre	27799.50	23785.00	19531.50
Novembre	21834.50	24510.50	18663.50
Décembre	29848.00	32671.00	29971.50
Janvier	19164.55	18971.50	20656.00
Février	27738.00	22798.00	17883.50
Mars	18679.50	30244.50	19706.50
Total	145064.05	152980.50	126412.50 »

Le chiffre d'affaires moyen des années 2013 à 2015 pour la période concernée s'est élevé à 149'022 fr. 27. Il était de 126'412 fr. 50 sur cette période pour l'année 2015-2016, ce qui représente une perte de 22'609 fr. 77. En comparant le chiffre d'affaires 2014-2015 à celui de la même période pour 2015-2016, la perte sur celui-ci s'élève à 26'568 fr. (152'980 fr. 50 - 126'412 fr. 50).

5. a) A._____ a ouvert action contre I._____ par requête du 15 décembre 2016 adressée à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Nyon, laquelle lui a délivré une autorisation de _____ procéder _____ le 17 janvier 2017.

Au bénéfice de celle-ci, A._____ a saisi le Tribunal des baux d'une demande du 14 février 2017, au pied de laquelle elle a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que I._____ soit sa débitrice et lui doive paiement immédiat d'un montant de 40'328 fr., avec intérêt à 5% l'an dès le 12 octobre 2015.

Le montant réclamé s'établit comme suit :

- Perte de chiffre d'affaires	CHF 26'568.-
- Perte de clientèle à long terme	CHF 10'000.-
- Réduction de loyer	CHF 3'760.-
Total	CHF 40'328.-

Dans sa réponse du 24 mai 2017, I._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la demande de A._____.

b) En cours de procédure, une expertise a été confiée à N._____, de la fiduciaire [...]. Dans son rapport du 31 août 2018, l'expert a confirmé les montants indiqués par A._____ à titre de chiffre d'affaires pour les années 2013 à 2016 (allégué n° 27) et à titre de pertes sur celui-ci (allégués n° 29 et 30). Il a en outre apporté la réponse suivante à l'allégué n° 31 ainsi libellé :

« **Allégué 31**

Quant au dommage consécutif à la perte à long terme de la clientèle qui a pris l'habitude de se rendre chez la concurrence, celle-ci n'est pas inférieure à CHF 10'000.-.

Réponse de l'expert

Afin de pouvoir répondre à cette question, l'expert a obtenu de la part de [...] les chiffres des mois d'octobre 2016 (octobre - décembre 2016 : annexe 1) à mars 2017 (janvier - mars 2017 : annexe 2), puis d'octobre 2017 (octobre - novembre 2017 : annexe 2) à mars 2018 (janvier - mars

2018 : annexe 3), qui s'élèvent pour la période de 2016 à 2017 à CHF 112'751.50 et pour la période de 2017 à 2018 de CHF 127'779.-. En prenant la moyenne de ces deux périodes, on obtient un chiffre de CHF 120'265.25 que l'expert compare à la moyenne des mêmes mois pour les années 2013-2014 et 2014-2015 (pièce 13), soit CHF 145'064.50 + CHF 152'980.50 = CHF 298'044.55 / 2 = CHF 149'022.30, d'où l'on peut déduire un différentiel de CHF 28'757.05. On peut donc estimer que le dommage consécutif à la perte à long terme de la clientèle ayant pris l'habitude de se rendre chez la concurrence n'est pas inférieure à CHF 10'000.-. »

c) L'audience de plaidoiries finales s'est tenue le 5 février 2019 devant le Tribunal des baux en présence des parties, assistées de leur conseil respectif. N. _____ a été entendu en qualité d'expert.

Lors de son audition, l'expert a confirmé que les montants mentionnés à l'allégué n° 27 de la demande concernaient le chiffre d'affaires de l'institut de Nyon uniquement, soit ses recettes. Quant aux réponses aux allégués n° 29 et 30, il a confirmé qu'il s'agissait toujours d'une perte de chiffre d'affaires et que cela ne signifiait pas qu'il s'agissait également d'une perte de bénéfice, notamment si l'institut avait pu réduire ses charges, telles que le personnel. Il a précisé que cette perte de chiffre d'affaires ne s'expliquait pas uniquement par les travaux sur le bâtiment, mais qu'il y avait certainement d'autres causes. S'agissant de sa réponse à l'allégué n° 31, faisant référence à la perte de clientèle, l'expert a répondu que celle-ci n'avait pas forcément pour cause les travaux, mais qu'il pouvait s'agir d'une insatisfaction de la clientèle par exemple.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit auprès de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal (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 utile par une partie qui a 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.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JdT 2010 III 134). Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 1 et les références citées).

3.

3.1 A l'appui de son appel, l'appelante reproche aux premiers juges une application erronée du droit, s'agissant de l'examen des conditions d'octroi en sa faveur de dommages-intérêts au sens de l'art. 259e CO. Elle fait valoir à cet égard des prétentions en paiement d'un montant de 36'568 fr. à l'encontre de l'intimée, correspondant, d'une part, à la perte de son chiffre d'affaires pendant la durée des travaux en cause et, d'autre part, à la perte de clientèle à long terme que lesdits travaux auraient selon elle engendrée.

3.2 L'art. 259e CO permet au locataire de réclamer au bailleur des dommages-intérêts lorsque le premier subit un dommage en raison d'un défaut de la chose louée dont le second répond. Cette disposition est un cas d'application de

l'art. 97 CO (Tercier/Bieri/Carron, Les contrats spéciaux, 5^e éd., n. 1796). La responsabilité (contractuelle) du bailleur sera engagée si le dommage se trouve en relation de causalité adéquate avec le défaut de la chose louée, à moins qu'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable. L'art. 259e CO présume donc la faute du bailleur, lequel peut se libérer s'il prouve avoir pris toutes les précautions pour éviter le dommage ou y remédier. Ni l'art. 97 CO, ni l'art. 259e CO, n'exonèrent cependant le locataire d'établir son préjudice (TF 5A_833/2017 du 8 mars 2018 consid. 3.1).

3.3 En l'espèce, c'est au locataire, soit à l'appelante, qu'incombait la charge de la preuve de toutes les conditions de l'action en dommages et intérêts, à l'exclusion de la faute qui est présumée (TF 4C.185/2003 du 14 octobre 2003 consid. 4.2). L'appelante ne conteste du reste pas avoir la charge de la preuve, notamment s'agissant de son prétendu dommage (art. 8 CC).

4.

4.1 L'appelante soutient en premier lieu qu'elle aurait démontré par expertise sa perte de chiffre d'affaires et sa perte de clientèle à long terme liées aux travaux. Elle aurait donc établi son dommage, contrairement à ce que les premiers juges ont retenu. Elle exprime notamment son incompréhension à l'égard de l'argument du jugement entrepris, qui mentionne que la perte du chiffre d'affaires n'occasionnerait pas forcément une perte de bénéfice.

4.2

4.2.1 Le Code des obligations ne définit pas la notion de dommage réparable. De jurisprudence constante, le dommage correspond à la différence entre le montant actuel du patrimoine et le montant que celui-ci aurait atteint si l'événement dommageable ne s'était pas produit (ATF 132 III 359 consid. 4 ; ATF 120 II 296 consid. 3b, rés. in JT 1995 I 381). Le dommage consiste en une perte éprouvée — soit la diminution des actifs ou l'augmentation des passifs — ou en un gain manqué — soit la non-

augmentation des actifs (ATF 132 III 359 consid. 4 p. 366 ; ATF 129 III 18 consid. 2.4 ; ATF 129 III 331 consid. 2 ; ATF 128 III 22 consid. 2e/aa ; ATF 128 III 180 consid. 2d ; Werro, Commentaire romand, Code des obligations I, 2^e éd., [cité ci-après : CR-CO I], n. 12 ad art. 41 CO ; Thévenoz, CR-CO I, nn. 30 et 34 ad art. 97 CO).

Un manque à gagner peut constituer un dommage devant être réparé, pour autant qu'il s'agisse d'un profit devant être considéré comme usuel et qu'il aurait été vraisemblablement réalisé suivant le cours ordinaire des choses (ATF 90 II 417 consid. 3, JdT 1965 I 226). De manière générale, le responsable est tenu de réparer le dommage actuel tel qu'il a effectivement été subi (ATF 132 III 321 consid. 2.2.1, JdT 2006 I 447).

4.2.2 Le juge ne doit pas instruire d'office le litige lorsqu'une partie renonce à expliquer sa position, et la maxime inquisitoire sociale ne permet pas d'étendre à bien plaire l'administration des preuves et de recueillir toutes les preuves possibles (TF 4C.199/2000 du 21 décembre 2000 consid. 2a, reproduit in: SJ 2001 I pp. 278/279), étant relevé que des exigences plus sévères quant au devoir de collaboration des parties peuvent être attendues de celles qui sont représentées par un avocat, comme dans le cas présent.

4.3

4.3.1 En l'espèce, après avoir rappelé la définition du dommage, les premiers juges ont relevé que l'appelante avait tout d'abord allégué avoir subi, du fait des travaux entrepris sur les façades de l'immeuble, une perte sur son chiffre d'affaires de 26'568 fr., en produisant à des fins probatoires un tableau comparatif des recettes réalisées sur les mois d'octobre à mars en 2013-2014, 2014-2015 et 2015-2016. Cela étant, ils ont considéré qu'était constitutive d'un préjudice la perte sur le bénéfice et non pas sur le chiffre d'affaires. Or, ils ont observé que l'expert avait confirmé, tant dans son rapport qu'à l'occasion de son audition à l'audience de plaidoiries finales, que les montants avancés par l'appelante correspondaient au chiffre d'affaires, soit aux recettes de l'institut. De ce fait, et faute d'autres

pièces au dossier, l'on ignorait quel avait été le bénéfice réalisé sur la période litigieuse ainsi que sa baisse éventuelle par rapport aux exercices précédents. L'expert avait par ailleurs précisé qu'une perte de chiffre d'affaires n'induisait pas forcément une perte de bénéfice, expliquant que tel n'était notamment pas le cas si l'entreprise avait pu réduire ses charges. L'on ne pouvait donc en aucun cas considérer que la perte de chiffre d'affaires de l'appelante, au demeurant reconnue par l'expert, équivalait à la perte de son bénéfice. Eu égard à ces considérations, les premiers juges ont considéré que l'appelante échouait à rapporter la preuve d'une perte de bénéfice, partant d'un préjudice.

S'agissant de la perte de clientèle sur le long terme, les premiers juges ont également considéré que la simple comparaison des recettes effectuées sur diverses périodes ne pouvait suffire, à elle seule, à établir la perte de la clientèle future.

4.3.2 Les considérations qui précèdent sont convaincantes et peuvent être suivies.

On doit admettre, avec les premiers juges et l'intimée, que l'éventuelle différence entre le montant actuel du patrimoine de l'appelante et le montant que celui-ci aurait atteint si l'évènement dommageable ne s'était pas produit serait révélée par une perte de bénéfice et non uniquement par une baisse du chiffre d'affaires. Il est ainsi exact d'affirmer qu'une baisse du chiffre d'affaires n'équivaut pas à une perte de bénéfice ou à un gain manqué. En effet, une réduction des commandes combinée avec une augmentation des marges et une réduction du personnel peut entraîner une baisse du chiffre d'affaires mais en même temps se révéler sans incidence, voir même bénéfique, sur le résultat d'exploitation. Or l'appelante n'a pas allégué, ni a fortiori établi une péjoration de son résultat d'exploitation. C'est à raison par ailleurs que l'intimée fait remarquer que dans l'arrêt cité par l'appelante (cf. TF 4C.344/2004 du 10 janvier 2005), le dommage a été calculé sur la base d'une baisse du bénéfice et non du chiffre d'affaires. Partant, les premiers

juges étaient fondés à considérer qu'un dommage n'avait pas été établi par l'appelante.

On relèvera encore que rien n'empêchait l'appelante d'alléguer une perte de bénéfice, de produire en procédure tous ses comptes d'exploitation et de les soumettre à la preuve par expertise. Or elle a délibérément choisi de se focaliser sur l'allégation de la perte du chiffre d'affaires. Dans ces circonstances, la maxime inquisitoire sociale n'imposait pas aux premiers juges d'étendre l'administration des preuves et de recueillir toutes les preuves en relation avec une éventuelle baisse du résultat d'exploitation.

Les motifs exposés ci-dessus valent par analogie s'agissant de la perte de clientèle future alléguée par l'appelante. Il convient donc également de retenir qu'un tel dommage futur n'a pas été établi.

5.

5.1 L'appelante fait encore valoir que les premiers juges auraient dû, au besoin, appliquer l'art. 42 al. 2 CO pour déterminer le montant de son dommage.

5.2 Si le demandeur ne parvient pas à établir le dommage, le juge doit, en application de l'art. 8 CC (et de l'art. 42 al. 1 CO), statuer à son détriment (ATF 132 III 689 consid. 4.5 p. 701 ; ATF 126 III 189 consid. 2b pp. 191 ss.). L'art. 42 al. 2 CO prévoit que si le montant exact du dommage ne peut pas être établi, le juge le détermine équitablement, en considération du cours ordinaire des choses et des mesures prises par la partie lésée. Cette dernière disposition tend à instaurer une preuve facilitée en faveur du lésé ; néanmoins, elle ne le libère pas de la charge de fournir au juge, dans la mesure où cela est possible et où on peut l'attendre de lui, tous les éléments de fait qui constituent des indices de l'existence du dommage et qui permettent ou facilitent son estimation ; elle n'accorde pas au lésé la faculté de formuler sans indications plus précises des prétentions en dommages-intérêts de n'importe quelle

ampleur (ATF 130 III 360 consid. 5.1 pp. 363 ss.). Si, dans les circonstances particulières de l'espèce, le demandeur n'a pas entièrement satisfait à son devoir de fournir des éléments utiles à l'estimation, l'une des conditions dont dépend l'application de l'art. 42 al. 2 CO n'est pas réalisée. Le demandeur est alors déchu du bénéfice de cette disposition ; la preuve du dommage n'est pas apportée et, en conséquence, conformément au principe de l'art. 8 CC, le juge doit refuser la réparation (TF 4A_214/2015 du 8 septembre 2017 consid. 3.3 ; TF 4A 691/2014 du 1^{er} avril 2015 consid. 6 et l'arrêt cité).

5.3 En l'espèce, comme exposé précédemment, rien n'empêchait l'appelante d'alléguer une perte de bénéfice, de produire en procédure tous ces comptes d'exploitation et de les soumettre à la preuve par expertise. A défaut d'avoir procédé en ce sens, l'appelante n'a pas entièrement satisfait à son devoir de fournir des éléments utiles à l'estimation de son prétendu dommage. Il en découle qu'elle est alors déchu du bénéfice de l'art. 42 al. 2 CO.

6. Au vu de ce qui précède, les griefs de l'appelante liés à l'établissement de son prétendu dommage sont infondés et doivent être rejetés, étant précisé que les arguments de l'appel en relation avec l'expertise sont sans objet, puisque celle-ci ne portait de toute manière pas sur l'élément pertinent pour la détermination d'un éventuel préjudice, à savoir le bénéfice, mais sur un élément qui ne l'était pas, à savoir le chiffre d'affaires. De même, les griefs de l'appel concernant le lien de causalité ou la faute du bailleur sont sans objet, dès lors que l'appelante n'a pas établi avoir subi un dommage et qu'elle ne peut prétendre dans ces conditions à des dommages et intérêts fondés sur l'art. 259 e CO.

7. En conclusion, l'appel doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé.

Dès lors que l'appelante succombe, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'403 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), doivent être mis à sa charge (art. 106 al. 1 CPC).

L'appelante sera en outre astreinte à verser à l'intimée de pleins dépens qu'il convient d'arrêter à 2'000 fr. au vu de la valeur litigieuse et de la complexité de la cause (art. 106 al. 1 CPC ; art. 3 al. 2 et 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

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

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'403 fr. (mille quatre cent trois francs), sont mis à la charge de l'appelante A._____.
- IV.** L'appelante A._____ versera à l'intimée I._____ la somme de 2'000 fr. (deux mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- Me Eric Ramel (pour A. _____),
- Me Philippe Conod (pour I. _____),

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 15'000 francs.

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

Le greffier :