

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 14 novembre 2025

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
Mmes Rouleau et Cherpillod, juges
Greffière : Mme Rosset

Art. 67 et 257a CO

Statuant sur l'appel interjeté par la **S.**_____, défenderesse, contre le jugement rendu le 7 novembre 2024 par le Tribunal des baux dans la cause la divisant d'avec **W.**_____, demandeur, tous deux à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 7 novembre 2024, le Tribunal des baux a dit que la défenderesse, la S. _____ (bailleresse) devait immédiatement paiement au demandeur W. _____ (locataire) de la somme de 5'905 fr. 20, avec intérêts à 5 % l'an dès le 23 mars 2017 sur la somme de 3'993 fr. 30 (Ia), et avec intérêts à 5 % l'an dès le 1^{er} juillet 2022 sur la somme de 1'911 fr. 90 (Ib), a rendu la décision sans frais (II) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (III).

En substance, le Tribunal des baux s'est considéré compétent pour statuer sur le présent litige concernant les frais, même s'il s'agissait d'un loyer subventionné. Les conclusions de l'intimé en restitution des frais n'étaient pas irrecevables, même si elles avaient déjà été portées devant le Tribunal des baux, faute d'autorité de la chose jugée sur cette question. Les relations contractuelles des parties étaient toujours régies par le bail initial, car la fin du subventionnement n'impliquait pas la fin de ce bail. Il y avait identité entre l'objet de la procédure de conciliation et la présente procédure ; l'objet de la procédure par-devant le Tribunal des baux n'était donc pas limité, comme l'aurait voulu la bailleresse, au décompte de charges 2023-2024. Sur la question de savoir si les créances du locataire étaient prescrites, le Tribunal des baux a rappelé que le délai relatif de l'art. 67 al. 1 CO (Code des obligations suisse du 30 mars 1911 ; RS 220) part du moment où locataire a eu accès aux pièces justificatives et le délai absolu court dès l'exigibilité de la créance, soit dès la naissance du droit à la répétition. Dans le cas d'espèce, le locataire aurait pu avoir accès aux pièces lors du rendez-vous fixé avec la bailleresse le 12 décembre 2023, de sorte que le délai relatif n'était pas prescrit lorsqu'il a saisi le Tribunal des baux le 15 décembre 2023. En revanche, les prétentions étaient limitées aux dix années précédant le lendemain du rendez-vous susvisé du 12 décembre 2023, soit au-delà du 13 décembre 2013, vu le délai de prescription absolu. Sous l'angle de l'art. 257a CO, les premiers juges ont retenu que les frais de chauffage, d'eau chaude et de taxe d'épuration étaient à la charge du locataire comme prévu par le

contrat, au contraire des autres frais facturés par la bailleresse, ceux-ci n'étant pas mentionnés dans le contrat de bail. L'eau chaude et le chauffage avaient fait l'objet de rubriques séparées dans les décomptes de charge établis par la bailleresse ; la taxe d'épuration ne faisait toutefois pas l'objet d'une rubrique spécifique et la bailleresse n'avait pas produit de document permettant d'en comprendre la quotité, alors qu'elle aurait dû, étant notamment tenue de garder les pièces comptables pendant dix ans. La bailleresse n'avait produit aucune pièce justificative pour la période du 1^{er} juillet 2013 au 30 juin 2022. Le Tribunal des baux a estimé, après examen des pièces fournies pour la période 1^{er} juillet 2022 au 30 juin 2023, qu'il était impossible d'établir la part correspondant à la taxe d'épuration. « Faute de mieux », il a donc retenu les montants admis par le locataire à titre de taxe d'épuration dans son « Tableau du préjudice et calcul des intérêts composés ». Le Tribunal des baux a considéré que la différence entre ce que le locataire avait payé selon ce décompte et ce qu'il admettait devait être restitué par la bailleresse. La conclusion en paiement du solde de décompte pour la période allant du 1^{er} juillet 2022 au 30 juin 2023 de la bailleresse devait être rejetée, vu que les acomptes de frais de chauffage et d'eau chaude versés dépassaient le montant facturé. La bailleresse devait donc au locataire 5'905 fr. 20, avec intérêts à 5 % l'an calculés sur une échéance moyenne. S'agissant d'une prestation à caractère pécuniaire, il n'y avait pas lieu de donner suite à la conclusion du locataire de prévoir une amende pour retard de paiement. Le Tribunal des baux a écarté la prétention de la bailleresse à une hausse de loyer, car celle-ci n'avait pas utilisé la formule officielle. Enfin, il n'y avait pas lieu de condamner le locataire au paiement de dépens pour comportement téméraire.

B. **a)** Par acte du 5 septembre 2025, la S._____, non assistée (ci-après : l'appelante), a interjeté appel contre ce jugement. Elle a, avec suite de frais, pris les conclusions suivantes :

- «
I. L'appel est admis, il n'y a pas d'enrichissement illégitime ;

- II. Les charges 2024 selon décompte sont à payer intégralement ;
- III. Le locataire ou son assurance doit la somme de chf. 14'749 à titre de loyers impayés depuis 1.07.2021 au 30.07.2025, 5% d'intérêts intercalaires en sus ;
- IV. [L]e locataire est condamné à payer la somme de chf. 1'500 à la S._____ pour démarche téméraire ;
- V. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.

Subsidiairement :

- VI. Le dossier est renvoyé au tribunal des baux pour réexamen selon considérants de la Cour d'appel ».

Elle a produit un bordereau de huit pièces à l'appui de son appel.

b) W._____ (ci-après : l'intimé) n'a pas été invité à se déterminer sur l'appel.

c) Par avis du 14 octobre 2025, l'appelante a été informée 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 attaqué complété par les pièces du dossier :

1. Le 18 octobre 2010, l'Office fédéral du logement (OFL) a reconnu l'appelante comme étant une organisation d'utilité publique.

Elle est propriétaire de l'immeuble sis rue [...], à [...]; elle en assume également la gérance.

2. Le 16 août 2005, l'appelante, en tant que bailleuse, et l'intimé, en tant que locataire, ont conclu un contrat de bail portant sur un logement subventionné de deux pièces au 5^e étage de l'immeuble précité.

Conclu pour une durée initiale allant du 1^{er} septembre 2005 au 1^{er} septembre 2006, le contrat de bail se renouvelle d'année en année, sauf avis de résiliation donné et reçu par l'une ou l'autre des parties, au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance. Le « loyer avec aide cantonale ou communale » a été fixé à 560 fr. par mois et à 889 fr. « sans aide ». En sus du loyer net, le contrat prévoit également le paiement mensuel d'un acompte de chauffage, eau et taxe d'épuration de 125 francs. Avant même l'entrée en vigueur du bail, le montant du « loyer avec aide cantonale et communale » a été revu à la baisse et fixé, dès le 1^{er} septembre 2005, à 530 fr. net par mois, l'acompte de charges restant inchangé.

Le contrat de bail prévoit en outre ce qui suit :

« Art. 4 CLAUSE DE VARIATION

En tout temps et sans dénonciation préalable du présent bail, mais moyennant un préavis d'un mois donné sous pli recommandé, le loyer net pourra être modifié dans la mesure autorisée par l'autorité compétente. Il en sera de même pour la réadaptation de l'acompte sur les frais de chauffage et d'eau chaude.

[...]

Art. 12 CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE

Le locataire participe avec les autres locataires de l'immeuble à la couverture des dépenses occasionnées par le chauffage, le service de l'eau chaude et les taxes d'épuration, même en cas d'absence prolongée. La taxe d'épuration fait l'objet d'une rubrique distincte du décompte de chauffage et d'eau chaude.

Art. 13 CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT

Le locataire déclare savoir que les locaux loués ont été construits avec l'aide financière des pouvoirs publics, lesquels en fixent les conditions d'occupation en vertu des dispositions légales en la matière. Il s'engage à se conformer à ces dispositions ; à défaut, il s'expose aux sanctions qui y sont prévues.

En complément de l'article 4 ci-devant et en raison du système de l'aide dégressive octroyée par les pouvoirs publics, **les loyers seront majorés périodiquement d'un montant qui sera arrêté par l'autorité compétente.** Des hausses ponctuelles interviendront à partir de la quatrième année à compter de la date de la première mise en location des logements de l'immeuble, et cela jusqu'au moment où l'aide dégressive directe octroyée par les pouvoirs publics aura cessé. Ces augmentations seront en principe

notifiées annuellement, moyennant un préavis d'un mois donné sous pli recommandé.

[...] ».

3. Par courrier du 28 juillet 2014, l'appelante a informé l'intimé que le « Décompte annuel des charges » pour la période du 1^{er} juillet 2013 au 30 juin 2014 présentait un solde de 125 fr. 80 en faveur de celle-ci. Il était, en outre, indiqué que le dossier complet, avec le calcul des charges et la copie des factures, pouvait être consulté jusqu'au 15 août 2014.

Concernant l'intimé, dit décompte se présentait comme suit :

Décompte pour la période du 01.07.2013 au 30.06.2014

TOTAL DES FRAIS :		Fr. 34'648.69			
CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE, total :	Fr. 24'990.30	72%			
Valeur du coefficient :	m ³	2614.32			
FRAIS ACCESSOIRES, total :	Fr. 9'658.39	28%			
Valeur du coefficient :	m ³	2614.32			

combustible		55'740.06	kg
Coeff. B1	4.16	Coeff.EC	8.03
KWh/kg	231'878.64	prix KW	0.11

% chauffage	0.909	210'885.65	KWH/kg
% eau chaude	0.091	20'992.99	KWh/kg

M3 app.	Chauffage		Eau chaude		Chauff. et eau ch.	Frais access. fr.	Coût par app. fr.	Acomptes versés année	+ - locataire différence
	KWh/kg Chauff. besoins	Coût Chauff. fr.	KWh/kg ECS besoins	Coût ECS fr.					
139.27	11'234.30	1'210.76	1'118.3	120.53	1'331.28	514.52	1'845.80	1'720.00	125.80
Total	2'614.32	210'885.65	22'727.82	20'992.99	24'990.30	9'658.39	34'648.69		

4. Par formule officielle de notification de hausse de loyer pour logement subventionné du 9 février 2015, le montant du loyer de l'appartement de l'intimé, compte tenu des aides cantonale et communale, a été porté à 592 fr. par mois, plus 170 fr. d'acompte de charges, dès le 1^{er} avril 2015. Il ressort de cette formule que le précédent loyer mensuel net de l'intimé, aides comprises, s'élevait déjà à 592 fr. et que c'est uniquement l'acompte de charges qui a été augmenté de 150 fr. à 170 francs.

5. L'intimé a produit le tableau de répartition des frais de chauffage, eau chaude et frais accessoires entre les locataires établi par l'appelante pour la période du 1^{er} juillet 2014 au 30 juin 2015.

Concernant l'intimé, dit décompte se présentait comme suit :

Décompte pour la période du 01.07.2014 au 30.06.2015

TOTAL DES FRAIS : Fr. 33'350.72
 CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE, total : Fr. 21'775.74 65%
 Valeur du coefficient : m³ 2614.32
 FRAIS ACCESSOIRES, total : Fr. 11'574.98 35%
 Valeur du coefficient : m³ 2614.32

combustible 46'420.00 kg
 Coeff. B1 4.16 Coeff.EC 8.03
 KWh/kg 193'107.20 prix KW 0.11
 % chauffage 0.891 172'114.21 KWh/kg
 % eau chaude 0.109 20'992.99 KWh/kg

	Chauffage		Eau chaude		Chauff. et eau ch.	Frais access.	Coût par app.	Acomptes versés	+ à - locataire différence	
	M3 app.	KWh/kg Chauff. besoins	Coût Chauff. fr.	KWh/kg ECS besoins						Coût ECS fr.
	139.27	9'168.86	1'033.93	1'118.3	126.11	1'160.04	616.62	1'776.66	1'800.00	-23.34
Total	2'614.32	172'111.21	19'408.46	20'992.99	2'367.28	21'775.74	11'574.98	33'350.72		

6. Par courrier du 14 décembre 2016, l'appelante a informé l'intimé que le « Décompte annuel des charges » pour la période du 1^{er} juillet 2015 au 30 juin 2016 présentait un solde de 222 fr. 65 en faveur de celle-ci. Il était, en outre, indiqué que le dossier complet, avec le calcul des charges et la copie des factures, pouvait être consulté du 15 décembre 2016 au 15 janvier 2017.

Concernant l'intimé, dit décompte se présentait comme suit :

Décompte pour la période du 01.07.2015 au 30.06.2016

TOTAL DES FRAIS : Fr. 37 968,25

combustible 49 080.00 kg
 Coeff. B1 4.16 Coeff.EC 8.03

CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE, total : Fr. 22 648,54 60%
 Valeur du coefficient : m³ 2614.32
 FRAIS ACCESSOIRES, total : Fr. 15 319,71 40%
 Valeur du coefficient : m³ 2614.32

KWh/kg 204 172,80 prix KW 0.11
 % chauffage 0.897 183 179,81 KWh/kg
 % eau chaude 0.109 20 992,99 KWh/kg

	Chauffage		Eau chaude		Chauff. et eau ch.	Frais access.	Coût par app.	Acomptes versés	+ à - locataire différence	
	M3 app.	KWh/kg Chauff. besoins	Coût Chauff. fr.	KWh/kg ECS besoins						Coût ECS fr.
	139,27	9 758,35	1 082,481	1 118,3	124,06	1 206,53	816,11	2 022,64	1 800,00	222,64
Total	2'614.32	183 179,81	20 319,82	20 992,99	2 328,72	22 648,54	15 319,71	37 968,25		

7. Par courrier du 14 décembre 2017, l'appelante a informé l'intimé que le « Décompte annuel des charges » pour la période du 1^{er} juillet 2016 au 30 juin 2017 présentait un solde de 190 fr. 86 en faveur de celle-ci. Il était, en outre, indiqué que le dossier complet, avec le calcul des

charges et la copie des factures, pouvait être consulté du 18 décembre 2017 au 31 janvier 2018, hormis la période des fêtes de fin d'année.

Concernant l'intimé, dit décompte se présentait comme suit :

Décompte pour la période du 01.07.2016 au 30.06.2017

TOTAL DES FRAIS :	Fr. 37'371.55							combustible	50'980.00	kg	
CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE, total :	Fr. 23'510.29	63%						Coeff. B1	4.16	Coeff.EC	8.03
Valeur du coefficient :	m ³	2614.32						KWh/kg	212'076.80	prix KW	0.11
FRAIS ACCESSOIRES, total :	Fr. 13'861.26	37%						% chauffage	0.901	191'083.81	KWh/kg
Valeur du coefficient :	m ³	2614.32						% eau chaude	0.099	20'992.00	KWh/kg

M3 app.	Chauffage		Eau chaude		Chauff. et eau ch.	Frais access. fr.	Coût par app. fr.	Acomptes versés année	+ - locataire différence
	KWh/kg Chauff. besoins	Coût Chauff. fr.	KWh/kg ECS besoins	Coût ECS fr.					
139.27	10'179.41	1'128.46	1'118.3	123.98	1'252.44	738.42	1'990.86	1'800.00	190.86
Total	2'614.32	191'083.06	21'183.06	20'992.99	2'327.27	13'861.26	37'371.55		

8. Par courrier du 27 novembre 2018, l'appelante a informé l'intimé que le « Décompte annuel des charges » pour la période du 1^{er} juillet 2017 au 30 juin 2018 présentait un solde de 258 fr. 85 en faveur de celle-ci. Il était, en outre, indiqué que le dossier complet, avec le calcul des charges et la copie des factures, pouvait être consulté du 1^{er} au 23 décembre 2018.

Concernant l'intimé, dit décompte se présentait comme suit :

Décompte pour la période du 01.07.2017 au 30.06.2018

TOTAL DES FRAIS :	Fr. 38'648.33							combustible	48'780.00	kg	
CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE, total :	Fr. 23'930.49	62%						Coeff. B1	4.16	Coeff.EC	8.03
Valeur du coefficient :	m ³	2614.32						KWh/kg	202'924.80	prix KW	0.12
FRAIS ACCESSOIRES, total :	Fr. 14'717.84	38%						% chauffage	0.897	181'931.81	KWh/kg
Valeur du coefficient :	m ³	2614.32						% eau chaude	0.103	20'992.99	KWh/kg

M3 app.	Chauffage		Eau chaude		Chauff. et eau ch.	Frais access. fr.	Coût par app. fr.	Acomptes versés année	+ - locataire différence
	KWh/kg Chauff. besoins	Coût Chauff. fr.	KWh/kg ECS besoins	Coût ECS fr.					
139.27	9'691.87	1'142.94	1'118.3	131.88	1'274.82	784.05	2'058.87	1'800.00	258.87
Total	2'614.32	181'931.81	21'454.83	20'992.99	2'475.66	14'717.84	38'648.33		

9. Par courrier du 18 novembre 2019, l'appelante a informé l'intimé que le « Décompte annuel des charges » pour la période du 1^{er}

11. Le 27 mai 2021, faisant suite à un courrier de la Direction générale du territoire et du logement – Direction du logement, l'appelante a informé l'intimé que le régime des subventions prenait fin et lui a indiqué qu'à partir du 30 juin 2021, les loyers de l'immeuble ne seraient plus contrôlés, les logements faisant désormais partie du marché libre. Le courrier précisait, en outre, ce qui suit :

« [...]

Vu ce qui précède un nouveau bail à loyer sera établi, il tiendra compte :

- des droits et obligations du locataire envers la coopérative découlant de ses statuts ;
- d'une hausse de loyer au moins de 20%, à prévoir en tenant compte des nouvelles charges de l'immeuble (impôt sur capital-bénéfice et impôt foncier notamment), des loyers pratiqués dans le quartier et des nouveaux taux de rendement fixés récemment par le Tribunal fédéral ;
- nous vous ferons parvenir prochainement ce bail-à-loyer (sic) ou la reconduction de l'actuel adapté au nouveau statut de l'immeuble ».

12. L'appelante a produit un exemplaire non signé du contrat de bail à loyer d'un appartement de 2 pièces au 4^e étage d'une autre locataire de l'immeuble litigieux suite à la fin du régime des subventions. Le loyer mensuel net était de 692 fr., auquel s'ajoutait un acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires de 170 fr. par mois. Ce contrat prévoit en outre les clauses suivantes :

« 4. FRAIS ACCESSOIRES

Le locataire participe avec les autres locataires à la couverture des dépenses en rapport avec la chose louée, notamment, le chauffage, la production d'eau chaude, la consommation d'eau, toutes taxes publiques, notamment taxe d'épuration des eaux (entretien et utilisation), taxe d'égout, taxe d'enlèvement des ordures ou toute autre contribution publique en vigueur ou à venir liée à l'utilisation de la chose ainsi que d'autres frais accessoires [,] frais de conciergerie et d'entretien de l'immeuble, abonnements liés à l'utilisation des communs de la chose louée (ascenseur, chauffage, boiler, relevage eaux usées si existant) même en cas d'absence prolongée (cf. art. 11. 23 cl. add.).

[...]

7. ANNEXE

Font partie intégrante et les locataires déclarent en avoir pris connaissance des clauses additionnelles article 11 (11.1 à 11.28) dans son entier. »

L'art. 11.23 des « Clauses additionnelles » prévoit ce qui suit :

« 11.23 DECOMPTE DE CHAUFFAGE

Frais en rapport avec la chose louée et à la charge du locataire inclus dans les « acomptes de chauffage et eau chaude et frais accessoires », même en cas d'absence prolongée :

- a. frais de chauffage (combustible, ramonage, entretien, etc.),
 - b. frais de la production d'eau chaude,
 - c. frais [de] la consommation d'eau,
 - d. toutes taxes publiques notamment taxe d'épuration des eaux (entretien et utilisation), taxe d'égout, taxe d'enlèvement des ordures et toute autre contribution publique liée à l'utilisation de la chose,
- ainsi que d'autres frais accessoires, en l'occurrence :
- e. frais d'entretien et de force motrice de la ventilation,
 - f. frais d'éclairage des cages d'escaliers, des locaux communs et des abords de l'immeuble,
 - g. les frais d'entretien général de l'immeuble et du garage tels que conciergerie, nettoyage,
 - h. les frais d'entretien des aménagements extérieurs,
 - i. frais et abonnements d'entretien des ascenseurs,
 - j. les abonnements d'entretien des extincteurs ».

13. L'intimé n'a pas reçu de décompte de charge de la part de l'appelante pour la période du 1^{er} juillet 2020 au 30 juin 2021.

14. Le 18 août 2021, l'appelante a résilié le bail de l'intimée au moyen d'une formule officielle idoine, pour le 31 août 2022. La formule indiquait sous la rubrique « Motifs » : « Echéance du contrat de bail-à-loyer (sic) ».

Par jugement du 12 mai 2022, le Tribunal des baux a annulé cette résiliation (cause enregistrée sous la référence [...]), notamment en raison du fait qu'elle avait été donnée par l'appelante dans le but d'imposer une modification unilatérale du bail défavorable à l'intimé (art. 271a al. 1 let. b CO). En effet, celle-ci était intervenue peu de temps après que l'intimé ait, semble-t-il, refusé de signer un nouveau bail à loyer à des conditions plus onéreuses. Ce jugement est devenu définitif et exécutoire.

15. Le 7 février 2022, l'appelante a adressé à l'intimé une nouvelle résiliation de bail avec effet au 31 mars 2022, pour défaut de paiement des loyers depuis novembre 2021. L'intimé a contesté avec succès ce congé auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne (ci-après : la Commission de conciliation) puisque celle-ci l'a déclaré inefficace, dans sa proposition de jugement du 14 juillet 2022, laquelle n'a pas fait l'objet d'une opposition et est entrée en force.

16. a) Le 16 août 2022, l'appelante a encore résilié, de manière extraordinaire, le bail de l'intimé avec effet au 30 septembre 2022. Par requête déposée auprès de la Commission de conciliation le 26 août 2022, l'intimé a contesté ce congé. Deux jours auparavant, il avait saisi cette même commission d'une demande en élimination de défauts et en réduction de loyer. Le 29 août 2022, l'intimé a encore déposé auprès de celle-ci une conclusion complémentaire à sa requête du 26 août 2022, concluant à l'annulation de la résiliation de son bail. La Commission de conciliation a traité ensemble les trois requêtes de l'intimé lors de l'audience du 19 octobre 2022. La conciliation ayant échoué, une autorisation de procéder a été délivrée à l'intimé le 20 octobre 2022.

b) Le 28 octobre 2022, l'intimé a saisi le Tribunal des baux d'une demande dirigée contre l'appelante, notamment en élimination de défauts, en réduction de loyer et en annulation de la résiliation du bail, procédure ouverte sous la référence [...].

c) Par avis du 6 juin 2023, la Présidente du Tribunal des baux (ci-après : la présidente) a ordonné la disjonction des conclusions de l'intimé relatives aux défauts de la chose louée, qui ont fait l'objet d'une procédure séparée, référencée sous [...]. Dans le cadre de cette procédure, l'intimé a déposé, le 31 août 2023, une écriture intitulée « Moyens de preuve », dans laquelle il a listé les frais accessoires, requis des pièces à cet égard et modifié ses conclusions comme suit :

« [...] FRAIS ACCESSOIRES :

Fait : Variation des charges de l'immeuble de la [REDACTED]
Données extraites des décomptes de charges de [REDACTED] de
2005-2022

Année	Chauff. + eau ch.	Frais access.	Total
2006	17'861.82	5'110.90	22'972.72
2007	15'499.25	8'925.75	24'425.00
2008	19'870.05	8'912.95	28'783.00
2009	19'353.81	9'324.10	28'677.91
2010	19'563.53	9'738.65	29'302.18
2011	22'219.01	8'673.40	30'892.41
2012	21'439.33	8'444.90	29'884.23
2013	23'005.08	8'913.65	31'918.73
2014	24'990.30	9'658.39	34'648.69
2015	21'775.74	11'574.98	33'350.72
2016	22'648.54	15'319.71	37'968.25
2017	23'510.29	13'861.26	37'371.55
2018	23'930.49	14'717.84	38'648.33
2019	23.110.14	16'578.59	39'688.73
2020	22'334.54	15'873.74	38'208.28
2021	22'107.55	16'394.95	38'502.50
2022	15'183.30	23'166.40	38'349.70

Augmentation absolues et relatives des charges, respectivement de chauffage, d'eau chaude et des frais accessoires.

Selon déc.2005-22	Chauff. eau ch.	Frais access.	Charges tot.
Moyenne	21'082.52	12'070.01	33'152.53
Médiane	22'107.55	9'738.65	33'350.72
Ecart type à la moy.	2'819.20	4'467.74	5'294.09
Ecart type % à la moyenne.	13.37	37.02	15.97
Selon déc.2005-22	Chauff. eau ch.	Frais access.	Charges tot.
MIN	15'183.30	5'110.90	22'972.72
MAX	24'990.30	23'166.40	39'688.73
AUG. ABSOLUE	9'807.00	18'055.50	16'716.01
AUG. RELATIVE	64.59%	353.27%	72.76%

Fait : Les frais accessoires ont été multipliés par un facteur de plus de 3.5 x (353.27%)

II. Réquisition : La production par [REDACTED] des factures des charges l'immeuble de la rue de [REDACTED], à tout le moins celles de mon appartement [REDACTED] pour les années 2005, 2015 et 2022.

[...]

Au total (sans la note d'honoraire 12720.10 CHF, ni les intérêts et ni les frais y relatifs) mes créances vis-à-vis de [REDACTED] s'élèvent à : 500 CHF + 851.40 CHF + 1500 CHF + 102 CHF + 327.40 CHF = 3280.80 CHF

Montant qui n'inclut pas les éventuels remboursements sur les frais accessoires à constater sur factures requises. »

d) Par jugement du 20 novembre 2023, le Tribunal des baux a déclaré cette nouvelle conclusion irrecevable faute d'avoir été soumise à

l'autorité de conciliation. Par ailleurs, il a considéré que, même si cette conclusion n'était pas irrecevable, elle devrait de toute manière être rejetée puisque l'intimé s'était contenté d'indiquer, au moyen de tableaux, qu'entre 2006 et 2022, les frais accessoires de l'immeuble avaient subi une augmentation globale et de requérir la production de pièces justificatives par l'appelante, sans indiquer quels étaient les postes des décomptes de charges qu'il contestait et sans motiver sa contestation. Du reste, il n'avait pas non plus pris de conclusion tendant au remboursement des frais accessoires qu'il estimait avoir payés à tort.

e) L'appelante ayant retiré l'appel qu'elle avait introduit à l'encontre de ce jugement, celui-ci est devenu définitif et exécutoire le 16 mai 2024.

17. Par courrier du 28 novembre 2022, l'appelante a informé l'intimé que le « Décompte annuel des charges » pour la période du 1^{er} juillet 2021 au 30 juin 2022 présentait un solde de 2 fr. 96 en faveur de celle-ci. Il était, en outre, indiqué que le dossier complet, avec le calcul des charges et la copie des factures, pouvait être consulté jusqu'au 21 décembre 2022 dans ses bureaux.

Concernant l'intimé, dit décompte se présentait comme suit :

Décompte pour la période du 01.07.2021 au 30.06.2022

TOTAL DES FRAIS :	Fr. 38'349.70								
CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE, total :	Fr. 15'183.30	40%							
Valeur du coefficient :	m ³	2614.32							
FRAIS ACCESSOIRES, total :	Fr. 23'166.40	60%							
Valeur du coefficient :	m ³	2614.32							

combustible		33'420.00	kg
Coeff. B1	4.16	Coeff.EC	8.03
KWh/kg	139'027.20	prix KW	0.11

% chauffage	0.849	118'034.21	KWh/kg
% eau chaude	0.151	20'992.99	KWh/kg

	Chauffage		Eau chaude		Chauff. et eau ch.	Frais access. fr.	Coût par app. fr.	Acomptes versés année	- dû - -dû locataire différence	
	M3 app.	KWh/kg Chauff. besoins	Coût Chauff. fr.	KWh/kg ECS besoins						Coût ECS fr.
	139.27	6'287.92	686.71	1'118.3	122.13	808.84	1'234.12	2'042.96	2'040.00	2.96
Total	2'614.32	118'034.21	12'890.64	20'992.99	2'292.67	15'183.30	23'166.40	38'349.70		

18. Par courrier du 22 novembre 2023, l'appelante a transmis à l'intimé le « Décompte annuel des charges » pour la période du 1^{er} juillet 2022 au 30 juin 2023, qui présentait un solde de 371 fr. 75 en faveur de celle-ci. Il était, en outre, indiqué que le dossier complet, avec le calcul des charges et la copie des factures, pouvait être consulté dans ses bureaux jusqu'au 21 décembre 2023.

Concernant l'intimé, dit décompte se présentait comme suit :

Décompte pour la période du 01.07.2022 au 30.06.2023

TOTAL DES FRAIS :		Fr. 45'272.19				combustible 41'840.00 kg			
CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE, total :	Fr. 26'842.46	59%		Coeff. B1	4.16	Coeff.EC	8.03		
Valeur du coefficient :	m ³	2614.32		KWh/kg	174'054.40	prix KW	0.15		
FRAIS ACCESSOIRES, total :	Fr. 18'429.73	41%		% chauffage	0.879	153'061.41	KWh/kg		
Valeur du coefficient :	m ³	2614.32		% eau chaude	0.121	20'992.99	KWh/kg		

	Chauffage		Eau chaude		Chauff. et eau ch.	Frais access.	Coût par app.	Acomptes versés	- dû locataire	
	M3 app.	KWh/kg Chauff. besoins	Coût Chauff. fr.	KWh/kg ECS besoins						Coût ECS fr.
	139.27	8'153.88	1'257.48	1'118.3	172.47	1'429.95	981.79	2'411.74	2'040.00	371.74
Total	2'614.32	153'061.41	23'604.95	20'992.99	3'237.51	26'842.46	18'429.73	45'272.19		

Sur réquisition, l'appelante a produit un certain nombre de pièces justificatives, dont le tableau de répartition des frais entre les locataires et le décompte détaillé pour la période susvisée, au contenu suivant :

« CONSOMMATION DE L'IMMEUBLE	01.07.2022	30.06.2023
A Recettes		
provision		0.00
acompte 2022	18'900.00	
acompte 2023	<u>18'900.00</u>	
		37'800.00
B Dépenses		
Frais de chauffage et eau chaude		
1 Achat de granulés (pellets bois)	23'493.15	
2 Frais entretien chaufferie	190.00	
3 Frais entretien boiler-chaudière	0.00	
4 consommation pompes chauffage / eau ch.	1'352.62	

5	Frais surveillance	902.45
6	ramonage	396.50
7	Frais administratifs	<u>507.74</u>
		26'842.46
C	Dépenses	
	Frais accessoires	
8	Consommation d'eau et d'épuration	8'000.60
9	Consommation d'électricité en commun	190.00
10	taxe communale poubelles	1'380.55
11	entretien locaux techniques	850.00
12	entretien parties en commun (conciergerie)	4'129.00
13	entretien ascenseur	1'800.00
14	produits entretien immeuble	<u>267.00</u>
		18'429.73
	Total recettes	37'800.00
	Total dépenses	<u>45'272.19</u>
	solde	-7'472.19

L'appelante a également produit plusieurs factures justificatives dont celles émises par les Services industriels de Lausanne concernant l'assainissement et l'eau dans l'immeuble litigieux, à savoir :

- trois factures d'acompte des 11 août 2022, 11 novembre 2022 et 10 février 2023, couvrant les périodes du 1^{er} mai au 31 juillet 2022, du 1^{er} août au 31 octobre 2022 et du 1^{er} novembre 2022 au 31 janvier 2023, chacune d'un montant total de 1'987 fr. 60, TVA comprise, soit 1'047 fr. 70 pour l'eau et 939 fr. 90 pour l'assainissement. Chacune de ces factures précisait que les acomptes seraient déduits de la facture de consommation ;
- une facture de consommation du 22 mai 2023, pour la période du 7 avril 2022 au 24 avril 2023, d'un montant total de 2'069 fr. 15, TVA comprise, dont 1'090 fr. 49 pour l'eau et 978 fr. 57 pour l'assainissement. Sur la première page de cette facture, il était indiqué que les informations détaillées figuraient au dos et sur la/les page(s) suivante(s). L'appelante n'a produit que le *recto* de cette facture ;
- une facture d'acompte du 11 août 2023 pour la période du 1^{er} mai 2023 au 31 juillet 2023, d'un montant total de 1'936 fr. 90, TVA comprise, soit 1'020 fr. 70 pour l'eau, respectivement 916 fr. 20 pour l'assainissement.

19. Par courriel du 3 décembre 2023, l'intimé a demandé à l'appelante à pouvoir consulter les factures relatives aux frais accessoires de l'immeuble pour la période allant du 1^{er} juillet 2013 au 30 juin 2023. Au terme d'un échange de courriels, les parties ont convenu d'un rendez-vous, le 12 décembre 2023, auquel l'intimé a finalement renoncé face au refus de l'appelante qu'il enregistre la séance de consultation.

20. a) Conformément au Procès-verbal d'échec/Autorisation de procéder, délivré aux parties le 1^{er} mars 2024 par la Commission de conciliation, celle-ci a été saisie le 15 décembre 2023 par l'intimé d'une requête dans laquelle il a indiqué notamment ce qui suit :

« Je soussigné(e), W. _____, locataire dans l'immeuble situé à la [...], [...] conteste la réparation (sic) des frais accessoires de cet immeuble, tels que définis par l'article 12 du contrat de bail. [...]

Je considère donc que ces frais accessoires sont abusifs, car ils ne sont pas mentionnés par le contrat de bail. En effet, l'article 257 a al. 2 du Code des obligations (CO) prévoit que les frais accessoires ne peuvent être mis à la charge du locataire qu'en vertu d'une convention spéciale.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir me rembourser la part des frais accessoires qui me revient pour toutes périodes où cet abus a existé. [...] ».

Il ressort de ce même document qu'après avoir constaté l'échec de la conciliation lors de l'audience du 23 février 2024, la Commission de conciliation a délivré à l'intimé l'autorisation de procéder par-devant le Tribunal des baux.

b) Muni de l'autorisation de procéder précitée, l'intimé, personnellement, a saisi le Tribunal des baux, le 7 mars 2024, d'une demande intitulée « Requête en restitution et réparation pour cause d'enrichissement illégitime » ; il a pris les conclusions suivantes contre l'appelante :

« V. Demande

- I. La Bailleresse doit verser à titre de restitution et de réparation la somme de 12'162.27 CHF au Locataire, composée de :
- A. Frais accessoires nets : 8'282.81 CHF à titre de restitution
 - B. Intérêts composés : 3'879.46 CHF à titre de réparation
- 1. Subsidiairement, la Bailleresse doit rembourser la somme de 8'282.81 CHF abusivement reçue à titre des frais accessoires non actés contractuellement, à valoir pour restitution, ainsi que 500 CHF à titre de réparation.
 - 2. Encore plus subsidiairement, la Bailleresse doit rembourser la somme de 6008 CHF depuis 2013 à titre de restitution, ainsi que 500 CHF à titre de réparation.
- II. Sous peine d'une amende de 170 CHF par mois de retard au sens de
- l'art. 292 du CP, si la Bailleresse ne se conforme pas au prononcé du Tribunal des baux de Lausanne.
- III. Les dépens sont à la charge de la Bailleresse.

VI. Conclusion

Le locataire a subi un préjudice du fait de la facturation de frais accessoires non contractuels. Il est en droit d'obtenir la restitution des sommes indûment perçues et la réparation du dommage subi. »

Le bordereau de pièces qui accompagnait la demande contient un tableau intitulé « Analyse statistique des données des frais accessoires de [...] app. [...] » ou « Tableau du préjudice et calcul des intérêts composés » avec, notamment, le contenu suivant :

Année	Chauff. + eau ch.	m ³ d'eau	Coeff. taxe épuraton	Taxe épuraton	Frais access.	Frais accessoires nets	Total
2006	967,63	160,00	0,80	128,00	309,07	181,07	1276,70
2007	825,68	160,00	0,80	128,00	475,49	347,49	1301,17
2008	1058,52	160,00	0,80	128,00	474,81	346,81	1533,33
2009	1031,02	160,00	0,80	128,00	496,71	368,71	1527,73
2010	1042,19	160,00	0,80	128,00	518,80	390,80	1560,99
2011	1183,65	160,00	0,80	128,00	462,05	334,05	1645,70
2012	1142,12	160,00	0,90	144,00	449,88	305,88	1592,00
2013	1225,53	160,00	0,90	144,00	474,85	330,85	1700,38
2014	1331,28	160,00	0,90	144,00	514,52	370,52	1845,80
2015	1160,04	160,00	0,90	144,00	616,62	472,62	1776,66
2016	1206,53	160,00	0,90	144,00	816,11	672,11	2022,64
2017	1252,44	160,00	0,90	144,00	738,42	594,42	1990,86
2018	1274,82	160,00	0,90	144,00	784,05	640,05	2058,87
2019	1231,12	160,00	0,90	144,00	883,17	739,17	2114,29
2020	1189,81	160,00	0,90	144,00	845,63	701,63	2035,44
2022	1234,12	160,00	0,90	144,00	808,84	664,84	2042,96
2023	1429,95	160,00	1,00	160,00	981,79	821,79	2411,74
Total	19 786,45			2 368,00	10 650,81	8 282,81	30 437,26

c) Par déterminations du 21 mai 2024, l'appelante, non assistée, a conclu, avec suite de frais :

- « I. Rejette la demande du locataire W. _____ dans la mesure où elle est recevable ;
- II. Condamne M. W. _____ à une amende de chf. 1'500 pour démarche téméraire, compte tenu qu'il était déjà en connaissance de la décision du TB [Tribunal des baux] réf. [...] du 22.03.2024 sur le même sujet.

Reconventionnellement :

- III. dit que M. W. _____ doit payer la hausse de son loyer de 20% depuis 01.07.2021 jusqu'à son départ de l'immeuble et sous réserve du taux de référence hypothécaire et indice du prix à la consommation (IPC) en vigueur. »

d) Le 23 mai 2024, l'intimé a déposé une écriture intitulée « Moyens de preuve », dans laquelle il a modifié, respectivement précisé ses conclusions comme suit :

«VI. Conclusion

Le montant de la taxe d'épuration correspond à la seule donnée connue par le locataire à savoir celle de 128,06 CHF pour l'année 2006 ; La taxe d'épuration pour les années 2005 à 2023 sauf 2006 étant précisément connue et retenue par la bailleresse.

En tenant compte des éléments susmentionnés le locataire conclut à ce que la bailleresse lui rembourse les sommes suivantes dans l'ordre croissant de subsidiarité :

1. Restitution de 8282,81 CHF pour les frais accessoires induments (sic) payés par le locataire depuis 2005.
Réparation de 3879,46 CHF pour les intérêts composés manqués à 5 % l'an durant la période 2005 à 2023.
2. Restitution de 8282,81 CHF pour les frais accessoires induments (sic) payés par le locataire depuis 2005.
Réparation de 517,65 CHF pour les intérêts simples manqués à 5 % l'an durant la période 2005 à 2023 et calculé sur les frais accessoires moyens annuels de 609 CHF.
3. Restitution de 6008 CHF pour les frais accessoires induments (sic) payés par le locataire depuis 2013.
Réparation de 500 CHF à titre forfaitaire pour les placements manqués durant la période de 2013 à 2023.

Le locataire conclut à ce que le Tribunal des Baux prononce :

La bailleresse doit restituer et réparer le préjudice subi par le locataire en versant la somme de 12162,27 CHF au locataire sur le compte CH71 0878 1000 1125 2070 0 pour cause d'enrichissement illégitime sous peine d'amende de 170 CHF par mois de retard de paiement suivant l'entrée en force de ce jugement. »

e) Par décision sur récusation du 23 mai 2024, le Tribunal des baux a rejeté la demande de l'intimé du 25 avril 2025 tendant à la récusation de la présidente.

f) Par courrier du 21 juin 2024, la présidente a invité l'appelante à lui indiquer, dans un délai au 8 juillet 2024, si sa conclusion reconventionnelle était une conclusion constatatoire ou en paiement et à la chiffrer plus précisément, le cas échéant.

Le 5 juillet 2024, l'appelante a notamment répondu qu'à partir du 1^{er} juillet 2022, le loyer de l'appartement de l'intimé devait être augmenté à 880 fr. compte tenu de la décision de la Division du logement – Vaud de mettre fin aux loyers subventionnés dans l'immeuble litigieux. Elle a ajouté que, contrairement aux autres locataires de l'immeuble, le loyer de l'intimé n'avait pas pu être adapté puisque l'instruction de la résiliation de son bail était en cours. Pour finir, elle a indiqué ce qui suit :

« Dans ce sens il doit donc :

1. Juillet 2022 à décembre 2022 la somme 118.- x 6 soit **chf. 708.-**
2. Pour l'année 2023 la somme 118 x 18 soit **chf. 1'416.-**
3. Janvier 2024 à juillet 2024 118 x 7 soit **chf. 826.-**
- 4.

Total du loyer dû chf. 2'950.-

5. Il s'agit donc bien d'une *conclusion constatatoire en paiement*
6. En plus le décompte des charges période 2022-23 de chf. 371.75 n'a pas été acquitté et fait aussi l'objet de la présente procédure. »

g) Par avis du 19 juillet 2024, la présidente a ordonné à l'appelante de produire, dans un délai au 9 août 2024, le « Décompte de frais accessoires pour le locataire W. _____ pour les années 2013 à 2023 avec les détails des postes facturés à titre de frais accessoires, en sus du chauffage et de l'eau chaude ».

h) Le 7 août 2024, l'appelante a répondu que les décomptes de charges pour les périodes allant de 2006 au 30 juin 2021 avaient été établis selon « le modèle-type bail à loyer subventionné employé par l'Etat pour un appartement subventionné », lesquels n'ont jamais été contestés par l'intimé qui s'est acquitté des sommes dues (all. 19). Elle a encore

précisé qu'elle avait détruit les décomptes en question puisqu'aucun locataire de l'immeuble ne les avait jamais contestés et que le statut de subventionné de l'immeuble avait pris fin depuis lors (all. 20). Quant aux décomptes de charges pour 2021 et 2022, ceux-ci avaient « suiv[i] la formule du nouveau bail, dit logement en marché libre », à savoir (all. 21) :

« 4. FRAIS ACCESSOIRES

Le locataire participe avec les autres locataires de l'immeuble à la couverture des dépenses en rapport avec la chose louée, notamment le chauffage, la production d'eau chaude, la consommation d'eau, toutes taxes publiques, notamment taxe d'épuration des eaux (entretien et utilisation), taxe d'égout, taxe d'enlèvement des ordures ou toute autre contribution publique en vigueur ou à venir liée à l'utilisation de la chose, ainsi que d'autres frais accessoires frais de conciergerie et d'entretien de l'immeuble, abonnements liés à l'utilisation des communs de la chose louée (ascenseur, chauffage, boiler, relevage eaux usées si existant), même en cas d'absence prolongée ».

L'appelante a indiqué que l'intimé n'avait pas contesté le décompte de charges pour la période 2021-2022 et qu'il s'est acquitté du solde réclamé (all. 22). C'était donc « en guise d'une nouvelle répression » pour la résiliation de son bail à loyer subventionné qu'il avait contesté, selon elle, le décompte des charges 2022-2023 (all. 23).

Elle a ajouté que, hormis les tableaux récapitulatifs, elle ne conservait pas, d'une façon générale, les pièces des décomptes des charges, cela d'autant plus qu'il n'y avait pas de contestation et que tous les locataires s'acquittaient des montants dus si bien qu'elle considérait ces décomptes comme admis (all. 24). S'agissant du décompte des charges pour la période du 1^{er} juillet 2022 au 30 juin 2023, elle a conservé les pièces justificatives car il avait été contesté par l'intimé.

Enfin, l'appelante a produit la copie de la résiliation extraordinaire de bail qu'elle avait adressée à l'intimé le 27 août 2024 pour le 30 septembre 2024.

i) Le 19 septembre 2024, l'intimé a déposé une seconde écriture intitulée « Moyens de preuve » dans laquelle il a repris les allégués figurant dans la première datée du 23 mai 2024 et s'est déterminé par rapport aux pièces produites par l'appelante. Il a en outre requis la mise en œuvre d'une expertise « suite à la réquisition du Tribunal des baux ». Pour finir, il a repris les conclusions formulées précédemment dans son écriture du 23 mai 2024 qu'il a légèrement modifiées quant à la forme.

j) Par courrier du 4 novembre 2024, l'appelante s'est déterminée sur les griefs soulevés par l'intimé dans le cadre de ses écritures et a repris les conclusions figurant au pied de ses déterminations du 21 mai 2024, hormis la conclusion III., qu'elle a modifiée en ce sens qu'elle a ajouté que le taux de référence hypothécaire et l'indice du prix à la consommation étaient ceux « en vigueur à ce moment ».

k) Le Tribunal des baux a tenu audience le 7 novembre 2024, lors de laquelle il a procédé à l'interrogatoire de l'intimé. Ce dernier a déclaré ce qui suit :

« [...] j'ai réalisé que mes décomptes de charges comportaient certainement des erreurs fin 2023 lorsque j'ai tenté d'obtenir auprès de mon bailleur la consultation de pièces les justifiant. Devant l'impossibilité d'avoir accès à ces documents, j'ai été contraint de saisir la commission de conciliation. S'agissant du tableau concernant le récapitulatif des charges versé au dossier, la valeur pour les mètres cube d'eau chaude doit ressortir du tableau de répartition 2005-2006 ou d'une lettre d'accompagnement. En l'état, je ne suis pas en mesure de vous redire précisément comment je suis arrivé à ce chiffre de 160 m³. J'ajoute qu'après la votation en 2007, qui a entériné la fin de la coopérative, les locataires n'ont plus eu leur mot à dire s'agissant des charges qui ont été, depuis ce moment-là, exclusivement gérées par les bailleurs. Ces frais accessoires non-contractuels ont généré, de mon point de vue, un gain non négligeable pour la bailleuse car, à ma connaissance, je suis le seul locataire à avoir contesté les décomptes.

[...], je confirme avoir refusé de consulter les pièces en relation avec le décompte de charges 2022-2023 sans avoir la possibilité d'enregistrer les propos qui auraient pu être tenus à ce moment-là par vous-même qui me receviez.

[...], j'indique que je n'ai pas contesté les décomptes de charges avant, car j'étais préoccupé par d'autres problématiques. Après examen, il m'est apparu nécessaire de faire également corriger ces décomptes ».

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance, dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est d'au moins 10'000 fr. (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272]). L'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation lorsque – comme en l'espèce – la procédure simplifiée ou ordinaire s'applique (art. 311 al. 1 *cum* 314 al. 1 *a contrario* CPC).

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

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

En l'espèce, l'appelante a produit huit pièces à l'appui de son écriture de seconde instance. Les pièces 2 et 6 sont au dossier de première instance et partant recevables. Tel n'est en revanche pas le cas de la pièce 1, ni des emails produits sous pièces 3 à 5, ni des courriers des 1^{er} avril et 19 mai 2021 de la Direction générale du territoire et du

logement produits sous pièce 6, ni des pièces 7 et 8. Faute pour l'appelante d'exposer en quoi ces pièces nouvelles rempliraient les conditions posées par l'art. 317 al. 1 CPC, elles sont irrecevables et avec elles les arguments que l'appelante tente d'appuyer sur elles.

1.3

1.3.1 L'art. 310 CPC dispose que l'appel peut être formé pour violation du droit (let. a), ainsi que pour constatation inexacte des faits (let. b). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4).

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

1.3.2 L'appel doit être motivé (art. 311 al. 1 *in initio* CPC). Il incombe ainsi à l'appelant de s'en prendre à la motivation de la décision attaquée pour tendre à en démontrer le caractère erroné (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et la référence citée ; 141 III 569 consid. 2.3.3 ; 138 III 374 consid. 4.3.1). Pour satisfaire à cette exigence, l'appelant doit discuter au moins de manière succincte les considérants de la décision qu'il attaque et indiquer les pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_361/2019 du 21 février 2020 consid. 3.3.1 ; TF 5A_598/2019 du 23 décembre 2019 consid. 3.1). Il ne saurait ni se limiter

à renvoyer aux moyens soulevés en première instance ni se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 et la référence citée ; cf. not. TF 4A_611/2020 du 12 juillet 2021 consid. 3.3.1 ; TF 4A_397/2016 du 30 novembre 2016 consid. 3.1).

2. L'appelante reproche à l'autorité précédente de ne pas avoir tenu compte de l'art. 19 RLL (règlement d'application de la loi sur le logement du 9 septembre 1975 ; BLV 840.11.1), qui prévoit à son alinéa 4 que le revenu locatif calculé selon l'alinéa 2 ne comprend pas les frais de chauffage et d'eau chaude, ainsi que les taxes d'épuration et d'évacuation des déchets qui peuvent être facturés séparément par le bailleur. Elle semble donc estimer que d'autres frais pouvaient être facturés que ceux retenus par l'autorité précédente.

Ledit règlement de nature cantonale ne saurait déroger à la disposition de rang fédéral qu'est l'art. 257a CO qui prévoit que 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), mais ne sont à la charge du locataire que si cela a été convenu spécialement (al. 2), cela quelle que soit l'interprétation à donner au règlement précité.

Or, l'appelante ne soutient à raison pas qu'en dehors des frais de chauffage, d'eau et d'épuration, le contrat de bail liant les parties, soit celui de 2005, prévoirait que d'autres frais soient mis à la charge du locataire. Le grief est vain.

3. L'appelante reproche à l'autorité précédente de s'être référée inexactement à l'art. 127 CO au lieu de l'art. 128 CO.

Ici encore le grief est vain : l'autorité précédente ne s'est pas référée à l'une des dispositions précitées mais à l'art. 67 CO. Et ce à raison dès lors que dans le cas d'espèce, la créance litigieuse n'était pas celle du bailleur en paiement d'une redevance, comme le loyer, tel qu'indiqué par

l'appelante, mais une créance en enrichissement illégitime réglée par les art. 62 ss CO et pour la prescription par l'art. 67 CO.

Dans ce contexte, l'appelante affirme encore que « faute d'acceptation d'un décompte de charges, qui vaudrait novation, l'art. 67 CO ne trouve pas application ». Dépourvue de toute motivation, une telle affirmation est irrecevable.

4. Toujours dans la même veine, l'appelante invoque des actes de l'intimé. Ceux-ci ne ressortent pas du jugement entrepris, mais des pièces qu'elle a produites en appel. Ces dernières étant irrecevables, les faits qui s'y rapportent le sont également. Quant à la référence à « l'appréciation de la Cour d'appel au surplus preuves par les pièces du dossier et archives du TB [Tribunal des baux] requis », une telle référence n'est aucunement suffisante à la lumière des exigences posées en matière de motivation, de sorte qu'ici encore ces faits sont irrecevables. L'appelante ne saurait dès lors rien en tirer.

5. L'appelante s'en prend au jugement du 12 mai 2022 annulant la première résiliation donnée par le bailleur. Tardif, le grief est irrecevable. Au demeurant, il est sans pertinence sur le sort de la présente cause.

6. Dans une immense témérité, l'appelante invoque une violation constitutionnelle de l'égalité de traitement entre locataires de l'immeuble en matière de charge au motif que quatorze sur quinze locataires ont accepté les nouveaux baux proposés par l'appelante et prévoyant la prise en charge de frais accessoires plus étendus.

Les droits et obligations entre les parties sont réglés par le contrat les liant. Or, en l'occurrence, seul le bail conclu en 2005 lie les parties à la présente procédure et ce contrat ne prévoit pas d'autres frais

que ceux retenus par le Tribunal des baux. Pour le surplus, l'art. 8 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101 ; intitulé « Egalité ») n'a pas de portée entre les particuliers (Aubert/Mahon, Petit commentaire de la Constitution fédérale, 2003, n. 17 *ad art. 8 Cst.*), encore moins en leur défaveur.

7. L'appelante revient sur le raisonnement du Tribunal des baux figurant en pages 40 et 41 et lui reproche – comprend-on difficilement – de n'avoir pas examiné le loyer et de ne pas l'avoir recalculé à la hausse en fonction d'un rendement que l'appelante présente dans son écriture.

Les parties étaient liées par un contrat de bail. Comme le retient l'autorité précédente, si l'appelante voulait obtenir une augmentation de loyer, elle devait utiliser la formule officielle sous peine de nullité, aspect que l'appelante ne conteste aucunement. Or, elle ne l'a pas fait de sorte que sa prétention en obtention d'un loyer plus élevé est dans tous les cas infondée. L'autorité précédente n'avait pour le surplus pas à se saisir, en dehors de toute augmentation de loyer notifiée conformément aux exigences légales, de cet aspect. La seule affirmation que « la modification du loyer selon le rendement fixé par le TF [Tribunal fédéral] est un droit applicable », aucunement motivée, est irrecevable. Ici encore le grief est infondé.

8. Au vu de ce qui précède, l'appel s'avère téméraire.

L'appelante invoque toutefois que la démarche du locataire l'aurait été, notamment car il aurait demandé, sans l'obtenir, la récusation de la présidente. Avec ou sans cette démarche, on ne saurait considérer que l'intimé se serait comporté de manière téméraire, étant rappelé qu'il a obtenu gain de cause en grande partie.

9. Vu ce qui précède, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC et le jugement attaqué confirmé.

9.1 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 821 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC) et qui en a déjà fait l'avance (art. 111 al. 1 CPC).

9.2 Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance, l'intimé n'ayant pas été invité à procéder.

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 821 fr. (huit cent vingt-et-un francs), sont mis à la charge de l'appelante.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- S. _____,
- M. W. _____,

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 10'000 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 :