

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 13 novembre 2012

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Battistolo et Mme Bendani
Greffière : Mme Tchamkerten

Art. 29 al. 2 Cst.; art. 56, 59, 68 al. 2, 85 al. 1 et 2, 132 al. 1, 244 al. 1 let. d CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **M. _____ SA**, c/o Régie X. _____ SA, à Genève, défenderesse, contre le jugement rendu le 29 mars 2012 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **V. _____** et **T. _____**, tous deux à Lausanne, demandeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par jugement du 29 mars 2012, dont les motifs ont été adressés pour notification aux parties le 26 juillet 2012, le Tribunal des baux a dit que le loyer initial mensuel net de l'appartement de 3 pièces que les demandeurs V._____ et T._____ louent à la rue P._____ à Lausanne est fixé à 600 fr. (I), que la défenderesse M._____SA doit restituer aux demandeurs, solidairement entre eux, la somme de 7'020 fr. à titre de loyer payé en trop du 1^{er} juillet 2011 au 31 mars 2012 (II), que le capital de la garantie de loyer constituée par les demandeurs le 17 juin 2011 sur le compte ouvert auprès de la Banque Cantonale Vaudoise sous référence [...] est réduit à 1'800 fr. et qu'en conséquence dite garantie est partiellement libérée, à hauteur de 2'340 fr., en faveur des demandeurs (III), que le jugement est rendu sans frais judiciaires ni dépens (IV) et que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (V).

En droit, les premiers juges ont considéré qu'il y avait lieu d'examiner le bien-fondé de la contestation du loyer initial selon le critère du rendement de la chose louée. Relevant que la bailleresse n'avait pas produit les pièces utiles au calcul du rendement net de l'appartement et qu'elle avait fait défaut à l'audience de jugement, dès lors qu'elle y était représentée par un mandataire non autorisé, les premiers juges ont estimé que le rendement de l'appartement était excessif et que le loyer litigieux était par conséquent abusif. Ils ont fixé le loyer initial à 600 fr., considérant que, selon son expérience générale, un loyer mensuel net inférieur à ce montant pour un objet tel que l'appartement occupé paraissait déraisonnable.

B. Par acte du 14 septembre 2012, M._____SA a fait appel de ce jugement, en prenant les conclusions suivantes :

"A LA FORME

1. Déclarer recevable le présent recours ;

AU FOND

Principalement

2. Annuler le Jugement du Tribunal des Baux et Loyers JTBL XA11.042394/VAE/dga du 29 mars 2012 ;

Cela fait et statuant à nouveau

3. Dire et constater que la demande en contestation de loyer initial de Madame et Monsieur V. _____ et T. _____ du 4 novembre 2011 est irrecevable ;
4. Débouter Madame V. _____ et Monsieur T. _____ de toutes autres, plus amples ou contraires conclusions ;

Si, par impossible, le TRIBUNAL CANTONAL ne devait pas considérer ladite demande comme irrecevable

5. Dire et constater que le droit d'être entendu de M. _____ SA a été violé par le TRIBUNAL DES BAUX ET LOYERS ;
6. Conséquemment renvoyer purement et simplement la cause à une nouvelle Chambre du TRIBUNAL DES BAUX ET LOYERS afin qu'il rende une nouvelle décision ;
7. Débouter Madame V. _____ et Monsieur T. _____ de toutes autres, plus amples ou contraires conclusions ;

Si, par impossible, le TRIBUNAL CANTONAL devait considérer qu'il n'y a pas eu une violation du droit d'être entendu

8. Dire et constater que M. _____ SA n'a pas fait défaut lors de l'audience du 29 mars 2012 ;
9. Conséquemment dire et constater que M. _____ SA n'a pas eu le droit à un procès équitable devant le Tribunal des baux et loyers ;
10. Conséquemment, au regard du développement juridique développé dans ladite partie «EN DROIT» sous point 3. du soi-disant défaut de M. _____ SA, renvoyer la cause à une autre Chambre du TRIBUNAL DES BAUX ET LOYERS pour un nouveau procès et une nouvelle décision ;
11. Débouter Madame V. _____ et Monsieur T. _____ de toutes autres, plus amples ou contraires conclusions ;

Si, par impossible, le TRIBUNAL CANTONAL devait considérer qu'il y a effectivement eu défaut de M. _____ SA lors de l'audience du 29 mars 2012 et ne pas renvoyer la présente cause devant le TRIBUNAL DES BAUX ET LOYERS

12. Dire que le loyer sera fixé à CHF 1'282.- net par mois, plus charges mensuelles de CHF 230.- conformément à la décision du 29.09.2011 de la COMMISSION DE CONCILIATION EN

MATIERE DE BAUX ET LOYERS à Lausanne, laquelle a appliqué la méthode relative ;

13. Débouter Madame V. _____ et Monsieur T. _____ de toutes autres, plus amples ou contraires conclusions ;

Subsidiairement

14. Renvoyer la cause au TRIBUNAL DES BAUX ET LOYERS pour nouvelle décision dans le sens des considérants de l'arrêt du TRIBUNAL CANTONAL, CHAMBRE D'APPEL EN MATIERE DE BAUX ET LOYERS ;

Plus subsidiairement

15. Acheminer M. _____ SA à prouver par toutes voies de droit utiles les faits allégués dans les présentes écritures."

A l'appui de son écriture, l'appelante a produit un onglet de pièces sous bordereau.

Dans leur réponse du 5 novembre 2012, V. _____ et T. _____ ont conclu au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.

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

1. Le 11 mai 2011, T. _____ et V. _____ ont pris à bail un appartement de 3 pièces (comprenant un hall d'entrée, une cuisine agencée/équipée, deux chambres à coucher, un séjour et une salle de bains WC), d'une surface approximative de 65 m², pour un loyer mensuel net de 1'380 fr. - correspondant à celui payé par le précédent locataire -, plus 230 fr. d'acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires. Le bail entré en vigueur dès le 1^{er} juillet 2011; il était conclu pour une durée initiale de douze mois et se renouvelait d'année en année sauf avis de résiliation donné par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois à l'avance. La bailleuse était la société M. _____ SA, représentée par la Régie X. _____ SA, à Lausanne.

2. Le 11 juillet 2011, T._____ et V._____ ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne d'une requête tendant à remettre en cause le loyer initial et à obtenir le remboursement des loyers perçus en trop par la bailleresse.

La Commission de conciliation a tenu audience le 29 septembre 2011, en présence des parties. La conciliation ayant échoué, elle a formulé une proposition de jugement fixant le loyer mensuel net à 1'282 fr., toutes autres ou plus amples conclusions étant rejetées.

Les demandeurs ont formé opposition à cette proposition de jugement, de sorte que la Commission de conciliation leur a délivré, le 20 octobre 2011, une autorisation de procéder devant le Tribunal des baux dans un délai de trente jours.

3. Le 3 novembre 2011, V._____ et T._____ ont adressé au Tribunal des baux une "demande en contestation de loyer initial" dirigée à l'encontre de M._____SA, dont les conclusions, prises avec suite de frais et dépens, sont les suivantes :

- I. Le loyer mensuel net de l'appartement de 3 pièces loué par Madame V._____ et Monsieur T._____ sis rue P._____, 1004 Lausanne est abusif et doit être diminué d'un montant que justice dira.
- II. Le trop perçu par la bailleresse sera rétrocédé aux locataires dans les 30 jours dès l'entrée en force du jugement.
- III. La garantie de loyer de CHF 4140.- constituée par Madame V._____ et Monsieur T._____ à la Banque BCU doit être réduite à trois loyers mensuels nets."

Dans ses déterminations du 18 janvier 2011, M._____SA, représentée par la Régie X._____SA, a pris les conclusions suivantes :

"A titre principal,

- Rejeter la requête du 3 novembre 2011 de Mme V._____ et M. T._____T représentés par l'ASLOCA, à LAUSANNE.
- Dire que l'avis de fixation du loyer du 11 mai 2011 est pleinement valable.

- Dire que le loyer doit être fixé conformément à l'avis de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail à savoir CHF 1'380.—par mois dès le 1^{er} juillet 2011, plus les charges mensuelles de CHF 230.--.
- Débouter Mme V. _____ et M. T. _____ de toutes autres ou plus amples conclusions, principales et subsidiaires."

L'audience du Tribunal des baux a eu lieu le 29 mars 2012, en présences des demandeurs personnellement, assistés de W. _____, mandataire agréée ASLOCA, et, pour la défenderesse, S. _____, fondé de pouvoir de la Régie X. _____ SA et titulaire du brevet d'avocat.

Les demandeurs ont précisé leurs conclusions en ce sens que le loyer initial du bail de leur appartement soit fixé à 500 francs.

Interpellé par la Présidente, S. _____ a déclaré qu'il n'était pas inscrit à un registre cantonal des avocats.

Le Tribunal des baux a alors constaté que la défenderesse, qui avait été régulièrement convoquée par exploit de comparution du 23 janvier 2012 qui lui avait été notifié le lendemain, n'était pas valablement représentée et qu'elle était donc défaillante. S. _____ a pris place dans le public.

W. _____ a plaidé pour les demandeurs.

En droit :

1. L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance, pour autant, dans les affaires exclusivement patrimoniales, que la valeur litigieuse soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008; RS 272]). Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 CPC). Ecrit et motivé, l'appel est introduit auprès de l'instance d'appel, soit la Cour d'appel civile (art.

84 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979; RSV 173.01]).

Formé en temps utile par une partie qui y a intérêt contre une décision finale de première instance dont la valeur litigieuse, calculée selon l'art. 92 CPC, est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable à la forme.

2. L'appel peut être formé pour constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). 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, t. II, 2^e éd., Berne 2010, n. 2399, p. 435). L'appel peut aussi être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC). 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 (Hohl, op. cit., n. 2396, p. 435; Spühler, Basler Kommentar, 2010, n. 1 ad art. 311 CPC, qui parle de "vollkommenes Rechtsmittel"). L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de seconde instance un plein pouvoir d'examen.

3. L'appelante soutient que la demande en contestation de loyer initial est irrecevable, les locataires n'ayant pas pris de conclusions chiffrées en violation du CPC.

aa) Aux termes de l'art. 85 CPC, si le demandeur est dans l'impossibilité d'articuler d'entrée de cause le montant de sa prétention ou si cette indication ne peut être exigée d'emblée, il peut intenter une action non chiffrée. Il doit cependant indiquer une valeur minimale comme valeur litigieuse provisoire (al. 1). Une fois les preuves administrées ou les informations requises fournies par le défendeur, le demandeur doit chiffrer sa demande dès qu'il est en l'état de le faire. La compétence du tribunal

saisi est maintenue, même si la valeur litigieuse dépasse sa compétence (al. 2).

Selon la jurisprudence, il est impossible pour le demandeur de chiffrer ses prétentions lorsque les informations lui permettant d'en articuler le montant sont en mains du défendeur ou d'un tiers (ATF 123 III 140 c. 2b, JT 1998 I 22). Si le tribunal, le cas échéant suite à une protestation du défendeur, considère que les conditions pour la prise de conclusions non chiffrées ne sont pas remplies, il fixe au demandeur un délai pour rectifier l'acte (cf. art. 132 al. 1 CPC; Bohnet, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 19 et 25 ad art. 85 CPC, pp. 277 et 278).

ab) Dans le cadre de la procédure ordinaire, l'art. 221 al. 1 let. c CPC exige l'indication dans la demande de la valeur litigieuse. La même exigence se retrouve "si nécessaire" pour la demande simplifiée (cf. art. 244 al. 1 let. d CPC). L'indication de la valeur litigieuse n'a évidemment pas de sens dans une action non patrimoniale. Une indication particulière n'est éventuellement pas nécessaire si la valeur litigieuse résulte clairement des conclusions prises. Par ailleurs, si cette indication fait défaut alors qu'elle est nécessaire, il ne saurait en résulter une cause d'irrecevabilité de la demande, le tribunal devant soit déterminer lui-même cette valeur (art. 91 al. 2 CPC par analogie), soit au moins interpellé à ce sujet le demandeur selon l'art. 56 CPC ou lui donner l'occasion de compléter sa demande selon l'art. 132 CPC (cf. Tappy, CPC commenté, nn. 15 et 16 ad art. 221 CPC, p. 824 et n. 13 ad art. 244 CPC, p. 958). On doit dès lors admettre que le défaut d'estimation d'une valeur litigieuse minimale selon l'art. 85 al. 2, 2^{ème} ph., CPC ne saurait être sanctionnée d'emblée d'irrecevabilité.

Dans le cadre de la procédure simplifiée, qui s'applique quelle que soit la valeur litigieuse notamment aux litiges portant, comme en l'occurrence, sur des baux à loyer en ce qui concerne la protection contre les loyers abusifs (cf. art. 243 al. 2 let. c CPC), la demande peut être déposée dans les formes prescrites à l'art. 130 CPC ou dictée au procès-verbal au tribunal (cf. art. 244 al. 1 CPC). En cas d'irrégularité de la

demande simplifiée, les règles ordinaires s'appliquent en principe. De nombreux vices réparables devraient donc donner lieu à la fixation d'un délai selon l'art. 132 CPC, l'acte n'étant pas pris en considération à défaut de rectification dans ledit délai. Ces règles doivent toutefois être coordonnées avec le devoir d'interpellation accru, voire les pouvoirs d'investigation d'office dont le tribunal bénéficie en procédure simplifiée (cf. art. 247 CPC). Ce devoir d'interpellation accru complète le devoir général résultant de l'art. 56 CPC, et ne concerne donc pas seulement les allégations insuffisantes et les moyens de preuve des parties visés par la lettre de l'art. 247 CPC, mais s'étend aussi à d'autres imprécisions, contradictions ou lacunes des actes des parties. Sauf en cas de défaut si grave que la possibilité pour le défendeur de se préparer pour les débats en serait compromise, c'est donc dans le cadre des débats, et le cas échéant sur intervention du juge, que des imperfections ou manques concernant par exemple les conclusions ou la description de l'objet du litige devraient en général être corrigés, sans qu'il soit nécessaire d'appliquer l'art. 132 CPC (Tappy, CPC commenté, n. 23 ad art. 244 CPC, p. 961).

b) En l'espèce, les intimés ont pris des conclusions non chiffrées dans leur acte introductif d'instance devant le Tribunal des baux, en invoquant le fait que le loyer admissible devait être déterminé au moyen d'un calcul de rendement net des fonds investis par l'appelante. Cette dernière n'a pas contesté que des conclusions non chiffrées aient été initialement prises. De toute manière, le Tribunal des baux n'aurait pu déclarer la demande irrecevable, sans interpellation préalable des intéressés à ce sujet. Or, en l'occurrence, il ne résulte pas du dossier que l'autorité aurait interpellé les intimés sur leurs conclusions, ni qu'elle leur aurait donné l'occasion de compléter leur demande avant l'audience. Il en va de même du fait qu'aucune valeur litigieuse minimale provisoire n'a été indiquée dans l'acte introductif, d'autant que cette valeur litigieuse n'avait aucune influence sur le tribunal compétent, ni sur les frais, s'agissant d'une procédure gratuite. En soi, il était ainsi admissible pour les intimés de ne préciser leurs conclusions qu'au moment où ils étaient en état de le faire, c'est-à-dire à l'audience de jugement, en fonction de l'instruction.

Les conclusions, qui ont été chiffrées lors de l'audience, sont par conséquent recevables.

3. a) L'appelante invoque une violation de son droit d'être entendue, au motif qu'elle n'a pu se déterminer sur les nouvelles conclusions des intimés. Elle conteste également avoir fait défaut à l'audience, la Régie X. _____ SA étant autorisée à la représenter devant le Tribunal des baux.

Les intimés relèvent que le fait de connaître à l'avance les conclusions chiffrées des locataires n'aurait strictement rien changé à l'attitude oppositionnelle de la bailleuse. S'agissant du défaut, ils estiment que celui-ci a été constaté à bon droit.

ba) Le droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst. [Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999; RS 101]) comprend le droit pour le particulier de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur la décision, d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos (ATF 124 I 49 c. 3a; ATF 124 I 241 c. 2, JT 2000 I 130; ATF 122 I 53 c. 4a, JT 1997 I 304 et les arrêts cités). Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle de caractère formel, dont la violation entraîne l'annulation de la décision attaquée indépendamment des chances de succès du recours sur le fond (ATF 122 II 464 c. 4a; ATF 121 I 230 c. 2a; ATF 121 III 331 c. 3c, JT 1996 I 611; ATF 119 Ia 136 c. 2b et les arrêts cités).

Viole le droit d'être entendu le tribunal qui se fonde sur des allégations dont la partie absente ne pouvait pas avoir connaissance au moment de son défaut ou qui statue sans délai et en l'absence de celle-ci sur des prétentions nouvelles ou augmentées. En conséquence, une modification ou augmentation des conclusions de la partie présente peut obliger le tribunal à renoncer à statuer immédiatement et à convoquer les

parties à une audience ultérieure, à laquelle le défaillant aura la possibilité de comparaître et de procéder sur cette modification ou augmentation (Frei/Williseger, Basler Kommentar, n. 13 ad art. 234 CPC; Tappy, CPC commenté, n. 30 ad art. 234 CPC, p. 901).

bb) A teneur de l'art. 68 al. 2 CPC, sont autorisés à représenter les parties à titre professionnel les avocats autorisés à pratiquer la représentation en justice (dans toutes les procédures, let. a), les agents d'affaires et les agents juridiques brevetés, si le droit cantonal le prévoit (devant l'autorité de conciliation, dans les affaires patrimoniales soumises à la procédure simplifiée et dans les affaires soumises à la procédure sommaire, let. b), les représentants professionnels au sens de l'art. 27 LP (loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite; RS 281.1) (dans les affaires soumises à la procédure sommaire, let. c) et les mandataires professionnellement qualifiés, si le droit cantonal le prévoit (devant les juridictions spéciales en matière de contrat de bail et de contrat de travail, let. d). Le droit cantonal prévoit que les représentants des organisations représentatives de locataires ou de bailleurs, préalablement autorisées par le Tribunal cantonal, peuvent représenter les parties devant les commissions de conciliation en matière de baux, le Tribunal des baux et dans le cadre des procédures d'expulsion (art. 36 al. 2 CDPJ [Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010; RSV 211.02]). En outre, dans la procédure de conciliation, le gérant d'immeuble est habilité à représenter le bailleur en vertu de l'art. 204 al. 3 let. c CPC.

Bien que le pouvoir de représentation ne soit pas mentionné à l'art. 59 CPC, il s'agit manifestement d'une condition de recevabilité (cf. Hohl, Procédure civile, t. I, 2008, p. 76; Bohnet, CPC commenté, n. 82 ad art. 59 CPC, p. 173 et les réf. citées). Faute de capacité de revendiquer du représentant, le tribunal doit fixer un délai à la partie pour qu'elle ratifie l'acte (art. 132 al. 1 CPC par analogie) et, le cas échéant, pour qu'elle désigne un nouveau représentant satisfaisant aux conditions légales (cf. ATF 4A_87/2012 du 10 avril 2012 c. 3.2.3 et la réf. citée). Le défaut de légitimation du représentant conventionnel relève des vices de forme au

sens de l'art. 132 CPC (Bohnet, CPC commenté, n. 84 ad art. 59 CPC, p. 174).

b) En l'espèce, lors de l'audience du 29 mars 2012, les locataires ont, pour la première fois, chiffré leurs conclusions, demandant à ce que le loyer initial du bail soit fixé à 500 francs. Lors de cette même audience, l'autorité a considéré que la défenderesse n'était pas valablement représentée et qu'elle y faisait par conséquent défaut. Le Tribunal des baux a rendu son jugement le même jour.

La question se pose de savoir si l'art. 234 CPC, relatif au défaut à l'audience des débats principaux, s'applique dans le cas particulier. En effet, on peut se demander si le défaut est compatible avec une procédure simplifiée et la maxime inquisitoire. On peut également se demander si la bailleresse était valablement représentée par la Régie X. _____ SA, ce qui paraît douteux, dans la mesure où celle-ci agirait à titre professionnel sans remplir les conditions de l'art. 68 al. 2 let. d CPC en relation avec l'art. 36 CDPJ, ou si S. _____ avait qualité pour représenter la bailleresse, du seul fait qu'il était titulaire du brevet d'avocat, sans cependant être inscrit à un registre cantonal des avocat ni disposer de l'autorisation de la Chambre vaudoise immobilière - ce qui paraît également douteux -, ou, enfin, si le tribunal aurait dû fixer un délai à l'appelante pour qu'elle désigne un représentant satisfaisant aux conditions légales (cf. sur ce point, TF 4A_87/2012 du 10 avril 2012 c. 3.2.3, in RSPC 2012 p. 306).

Ces questions peuvent toutefois rester ouvertes en l'espèce, dès lors que le jugement entrepris doit de toute manière être annulé pour la raison suivante. Il résulte du déroulement de l'audience du 29 mars 2012 que la bailleresse n'a pas été entendue sur les nouvelles conclusions formulées par les locataires et qu'aucune opportunité ne lui a jamais été donnée de le faire. Ainsi, l'appelante n'a en particulier pas été autorisée à se prononcer sur la quotité de la diminution de loyer requise, ni sur le caractère raisonnable ou non de cette conclusion. Il en découle une violation manifeste du droit d'être entendue de l'intéressée. La question de savoir si l'attitude de cette dernière aurait alors été différente ou pas

est sans pertinence, le droit d'être entendu étant une garantie de nature formelle dont la violation entraîne l'annulation de la décision attaquée, sans examen des chances de succès de l'appel sur le fond.

4. L'appelante reproche au Tribunal des baux de ne pas avoir examiné la recevabilité réelle de la contestation du loyer initial. Elle relève également que le calcul du rendement ne peut pas être établi, faute de pièces justificatives, que les locataires ont échoué à prouver les loyers usuels du quartier par la présentation de cinq objets comparables et que le montant de 600 fr. fixé pour le loyer litigieux est irréaliste.

Au vu de l'issue du litige, ces questions peuvent en l'état rester ouvertes, étant toutefois relevé qu'en tout état de cause, le montant articulé par les locataires paraît déraisonnable et que le loyer de 600 fr. retenu par le Tribunal des baux ne correspond pas, selon l'expérience générale, à un loyer usuel pour un appartement de 3 pièces à Lausanne.

5. En conclusion, l'appel est admis, le jugement attaqué est annulé et la cause est renvoyée à l'autorité de première instance pour nouvelle décision.

Vu l'issue du litige, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'872 fr. (art. 62 al. 1 TFJC), doivent être mis à la charge des intimés (art. 106 al. 1 CPC). Ces derniers verseront ainsi à l'appelante la somme de 2'872 fr. à titre de restitution de l'avance de frais fournie par celle-ci (art. 111 al. 2 CPC).

L'appelante n'ayant pas agi par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens en sa faveur.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est admis.
- II.** Le jugement du 29 mars 2012 est annulé et la cause est renvoyée au Tribunal des baux pour nouvelle décision.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'872 fr. (deux mille huit cent septante-deux francs), sont mis à la charge des intimés.
- IV.** Les intimés V._____ et T._____, solidairement entre eux, doivent verser à l'appelante M._____SA la somme de 2'872 fr. (deux mille huit cent septante-deux francs), à titre de restitution d'avance de frais de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 15 novembre 2012

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

La greffière :

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 :

- M. X. _____, Régie X. _____ SA (pour M. _____ SA),
- Me César Montalto, avocat (pour V. _____ et T. _____).

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), 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 :

- Mme la Présidente du Tribunal des Baux.

La greffière :