

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 9 janvier 2015

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Giroud et Abrecht
Greffière : Mme Boryszewski

Art. 152 al. 1 et 247 CPC; 11 al. 4 OBLF

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **P.**_____, à St-Cergue, contre le jugement rendu le 16 mai 2014 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec et **B.**_____, tous deux à Morges, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par jugement du 16 mai 2014, envoyé pour notification le 7 octobre 2014, le Tribunal des baux a dit que le loyer mensuel net dû par les demandeurs B. _____ et N. _____ à la défenderesse P. _____ pour l'appartement de 3.5 pièces qu'ils lui louent au 2^e étage de l'immeuble, sis rue du [...] [...], à [...], est fixé à 871 fr. 50 dès le 1^{er} avril 2013 sur la base des paramètres suivants, soit un taux d'intérêt hypothécaire de 2.25 % et un indice suisse des prix à la consommation (ci-après : IPC) de 115.00 points (décembre 2012, base 1993) (I), dit que le jugement est rendu sans frais judiciaires ni dépens (II) et dit que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (III).

Les premiers juges ont considéré que le motif invoqué par la défenderesse pour s'opposer à la demande de baisse de loyer des demandeurs, soit que le loyer litigieux correspondait aux loyers du quartier, était mal fondé, du fait notamment qu'elle n'avait pas produit les pièces suffisantes permettant d'établir les caractéristiques d'appartements de comparaison, telles que l'année de construction, la quotité et les paramètres de fixation des loyers, si bien que les objets présentés devaient tous être écartés. En effet, selon eux, les extraits "[...]" 2012 et 2013, censés attester le montant du loyer moyen pour un appartement de 4 pièces à [...], ne sont pas des statistiques officielles, et sont donc dénuées de toute force probante. Ils ont également écarté les offres de location extraites du site internet [www.\[...\].ch](http://www.[...].ch), étant donné qu'elles ne tenaient pas compte des critères de l'article 11 al. 1 OBLF et ne renseignaient ainsi pas sur les loyers usuels, que les loyers étaient d'ordinaire supérieurs à la moyenne et que rien ne garantissait que les loyers offerts trouveraient preneur. De plus, dans la mesure où la bailleuse s'était contentée de produire des fiches descriptives et certains contrats de bail, il n'était pas possible de vérifier la date de construction des bâtiments abritant les appartements appelés en comparaison ni la quotité et les paramètres de fixation des loyers des appartements dont elle n'avait pas produit les contrats de bail.

Ils ont également considéré qu'il n'en irait pas différemment s'ils avaient retenu que les descriptifs produits par la défenderesse correspondaient à la réalité. La surface des appartements n^{os} 1, 2, 3, 4 et 6 présente en effet un écart de 20 % avec celui des locataires dont la surface est de 79 m², de sorte que la comparaison était impossible. S'agissant ensuite de l'emplacement de ces appartements, seuls les objets n^{os} 1, 2, 3 et 7 étaient situés dans le même quartier que l'appartement des intimés, soit proche du quartier historique de [...]. Les objets n^{os} 4, 5 et 6 se trouvaient quant à eux dans des zones plus calmes de la ville de [...], de sorte qu'ils ne pouvaient être comparés avec l'objet litigieux. Enfin, l'existence de fenêtres à double vitrage chez les objets n^{os} 1, 4, 6 et 7, contrairement à l'appartement litigieux, était un motif supplémentaire excluant la comparaison. Ainsi, les premiers juges ont considéré qu'à supposer même que les caractéristiques des objets proposés soient suffisamment documentés, ceux-ci étaient impropres à la comparaison avec l'appartement des intimés.

S'agissant des mesures d'instruction requises par la défenderesse, les premiers juges ont considéré que ni l'audition de témoins ni une inspection locale ne permettait d'établir l'année de construction et le montant des loyers des objets proposés en comparaison, de sorte que ces mesures devaient être refusées.

B. Par acte du 7 novembre 2014, P._____ a interjeté appel contre ce jugement en prenant les conclusions suivantes :

"A la forme

1. Déclarer recevable le présent appel.

Au fond

Préalablement

2. Réserver à l'appelante la démonstration de la hausse des coûts depuis le début du bail, soit le 1^{er} mars 1994 et les répercussions de cette dernière sur le loyer des intimés;

3. Réserver à l'appelante la démonstration des prestations complémentaires et leurs coûts et les répercussions de ces dernières sur le loyer des intimés;
4. Réserver à l'appelante la démonstration des hausses et baisses éventuelles durant l'entier du bail, soit dès le 1^{er} mars 1994 à ce jour et les répercussions de ces dernières sur le loyer des intimés;
5. Constater que les intimés ont accepté contractuellement à l'article 5.4 du contrat de bail que le loyer ne devrait jamais être inférieur à CHF 1'155.- par mois;
6. Constater que le loyer actuel des intimés est nettement inférieur que les loyers statistiques ou d'appartements équivalents dans la ville de [...];
7. Constater que le loyer des intimés de CHF 1'000.- par mois n'est pas abusif;
8. Réserver la visite et transport sur place des appartements offerts à titre de comparaison.

Principalement

1. Annuler et mettre à néant le jugement [...] rendu par le Tribunal des baux le 16 mai 2014 dans la cause [...];

Cela fait et statuant à nouveau

2. Débouter Madame et Monsieur B. _____ et N. _____ de toutes leurs conclusions;
3. Condamner Madame et Monsieur B. _____ et N. _____ en tous les frais et dépens de l'instance, lesquels comprendront une indemnité équitable valant participation aux honoraires du conseil soussigné.

Si mieux n'aime la Cour

Principalement

1. Annuler et mettre à néant le jugement [...] rendu par le Tribunal des baux le 16 mai 2014 dans la cause [...];

Cela fait et statuant à nouveau

2. Renvoyer la cause au Tribunal des baux pour nouvelle décision dans le sens des considérants;
3. Débouter Madame et Monsieur B. _____ et N. _____ de toutes leurs conclusions;
4. Condamner Madame et Monsieur B. _____ et N. _____ en tous les frais et dépens de l'instance, lesquels comprendront une

indemnité équitable valant participation aux honoraires du conseil soussigné.

Subsidiairement

1. Acheminer l'appelante à prouver par toutes voies de droit utiles les faits allégués dans le présent appel."

A l'appui de son appel, P. _____ a produit un onglet de dix-sept pièces sous bordereau.

Les intimés n'ont pas été invités à se déterminer.

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

1. Le 27 décembre 1993, [...] SA, représentée par [...] SA, d'une part, et N. _____ et B. _____, d'autre part, ont conclu un contrat de bail à loyer, portant sur un appartement de 3.5 pièces au 2^e étage de l'immeuble sis à la rue du [...] [...] à [...] pour un montant mensuel de 1'225 fr., soit 1'155 fr. de loyer et 70 fr. d'acompte de chauffage et d'eau chaude. L'appartement comprend un hall, une cuisine avec frigo, une salle de bain/WC, un salon, deux chambres et un balcon. Ce contrat prévoit un début de location au 1^{er} mars 1994 et fixe le terme de résiliation au 1^{er} avril de chaque année, moyennant un préavis de quatre mois. Selon la fiche descriptive relative à l'appartement, l'immeuble comprend 20 logements et a été construit en 1958. L'appartement, quant à lui, mesure 79 m² et ne comprend pas de fenêtres avec double vitrage.

Selon un extrait du registre foncier, P. _____ a acquis la propriété individuelle dudit appartement le 28 mars 2001.

Le 29 novembre 2002, [...] SA a consenti à baisser le loyer de cet appartement à 1'000 fr. plus 70 fr. d'acompte de chauffage et d'eau chaude, pour le 1^{er} avril 2003, compte tenu de la baisse du taux hypothécaire de 4.50 % à 3.75 %, compensée en partie par l'évolution de l'IPC du mois de septembre 2000 (107.7) au mois d'octobre 2002 (108.7).

2. Par courriers des 24 février 2011, 26 janvier 2012 et 27 juillet 2012, N._____ et B._____, puis leur conseil, ont requis une nouvelle baisse de loyer, invoquant une baisse du taux hypothécaire et la variation de l'IPC.

Par courriers des 14 mars 2011, 1^{er} février et 24 août 2012, [...] SA, société anonyme qui a pour but les opérations immobilières et qui représente P._____, a, à chaque fois, refusé la demande de baisse de loyer au motif que le montant actuel correspondait aux loyers pratiqués dans le quartier.

Par courrier du 20 décembre 2012, le conseil d'N._____ et B._____ a une nouvelle fois requis la baisse du montant du loyer de leur appartement.

3. Par requête du 7 février 2013, adressée à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer, Préfecture de [...], N._____ et B._____ ont conclu à ce que leur loyer mensuel soit fixé à 871 fr. 50, charges en sus, dès le 1^{er} avril 2013.

La conciliation n'ayant pas abouti, une autorisation de procéder leur a été délivrée le 27 mars 2013.

Par demande adressée au Tribunal des baux le 11 avril 2013, N._____ et B._____, par l'intermédiaire de leur conseil, ont pris les conclusions suivantes :

- "1. Le loyer mensuel d'N._____ et B._____ est fixé à Fr. 871.50, charges en sus, dès le 1^{er} avril 2013.
2. P._____ est astreinte à payer au Tribunal des baux du Canton de Vaud la somme de Fr. 500.- à titre d'émolument.
3. P._____ est débitrice d'N._____ et B._____ de la somme de Fr. 1'500.- à titre de dépens."

Par réponse du 14 juin 2013, la défenderesse a pris les conclusions suivantes :

"Préalablement

1. Déclarer recevable la présente réponse;
2. Réserver au bailleur la démonstration de la hausse des coûts depuis le début du bail, soit le 1^{er} mars 1994 et les répercussions de cette dernière sur le loyer des demandeurs;
3. Réserver au bailleur la démonstration des prestations complémentaires et leurs coûts et les répercussions de ces dernières sur le loyer des demandeurs;
4. Réserver au bailleur la démonstration des hausses et baisses éventuelles durant l'entier du bail, soit dès le 1^{er} mars 1994 à ce jour et les répercussions de ces dernières sur le loyer des demandeurs;
5. Constater que les demandeurs ont accepté contractuellement à l'article 5.4 du contrat de bail que le loyer ne devrait jamais être inférieur à CHF 1'155.- par mois;
6. Constater que le loyer actuel des demandeurs est nettement inférieur que les loyers statistiques ou d'appartements équivalents dans la ville de [...];
7. Constater que le loyer des demandeurs de CHF 1'000.- par mois n'est pas abusif;
8. Réserver la visite et transport sur place des appartements offerts à titre de comparaison.

Principalement

1. Rejeter la demande formée au Tribunal des baux du Canton de Vaud par Madame et Monsieur B. _____ et N. _____ en date du 11 avril 2013;
2. Débouter Madame et Monsieur B. _____ et N. _____ de toutes leurs conclusions;
3. Condamner Madame et Monsieur B. _____ et N. _____ en tous les frais et dépens de l'instance, lesquels comprendront une indemnité équitable valant participation aux honoraires du conseil soussigné.

Subsidiairement

1. Acheminer la défenderesse à prouver par toutes voies de droit utiles les faits allégués dans la présente réponse."

Par ordonnance du 9 octobre 2013, la défenderesse a été requise de fournir l'adresse et la désignation précise d'au moins cinq appartements de comparaison situés dans la localités ou le quartier appartenant à des propriétaires différents et avec "tous les justificatifs des caractéristiques de ces appartements".

La défenderesse a produit les fiches descriptives de sept appartements (objet n^{os} 1 à 7 ci-après) ainsi que les contrats de bail à loyer y relatifs à l'exception de celui concernant l'objet n^o 3. Les fiches descriptives des objets n^{os} 1 à 3 ne sont pas signées et seule la première page des contrats n^{os} 1 et 2 a été produite.

L'objet n^o 1 est un appartement de 3 pièces d'une surface approximative de 61 m² au 2^e étage de l'immeuble sis rue du [...] à [...]. Son loyer mensuel s'élève à 1'250 fr., soit 1'150 fr. de loyer et 100 fr. d'acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires. Il est composé d'un hall, d'une cuisine agencée, d'un salon, d'une salle de bain/WC, de deux chambres et d'un balcon. La fiche descriptive indique que l'immeuble comprend 15 logements, date de 1958 et que l'appartement dispose de fenêtres avec double vitrage.

L'objet n^o 2 est un appartement de 3 pièces d'une surface approximative de 60 m² au 1^{er} étage de l'immeuble sis rue de [...] à [...]. Son loyer mensuel s'élève à 1'320 fr., soit 1'180 fr. de loyer et 140 fr. d'acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires. Il est composé d'un hall, d'une cuisine agencée, d'un salon, d'un couloir de distribution, d'une salle de bain-WC et de deux chambres. La fiche descriptive indique que l'immeuble comprend 19 logements, date de 1958 et que l'appartement dispose de fenêtres avec double vitrage.

L'objet n^o 3 est un appartement de 2 pièces d'une surface de 60 m² au 4^e étage de l'immeuble sis rue de [...] à [...]. Son loyer mensuel s'élève à 1'290 fr., soit 1'150 fr. de loyer et 140 fr. d'acompte de charges et d'eau chaude. La fiche descriptive indique que l'immeuble comprend 4

logements, date de 1955 et que l'appartement dispose de fenêtres avec double vitrage.

L'objet n° 4 est un appartement de 3.5 pièces au 1^{er} étage de l'immeuble sis chemin de la [...] à [...]. Son loyer mensuel s'élève à 1'640 fr., soit 1'520 fr. de loyer et 120 fr. d'acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires. La fiche descriptive indique que l'immeuble comprend 4 logements et un dépôt, date de 1956 et que l'appartement, qui a une surface de 60 m², dispose de fenêtres avec double vitrage.

L'objet n° 5 est un appartement de 3 pièces au 1^{er} étage de l'immeuble sis avenue [...] à [...]. Son loyer mensuel s'élève à 1'390 fr., soit 1'250 fr. de loyer et 140 fr. d'acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires. La fiche descriptive indique que l'immeuble comprend 8 logements, date de 1950 et que l'appartement, dont la surface est de 73 m², ne comprend pas de fenêtres avec double vitrage.

L'objet n° 6 est un appartement de 3.5 pièces d'une surface approximative de 61 m² au 2^e étage de l'immeuble sis rue de [...] à [...]. Son loyer mensuel s'élève à 1'600 fr., soit 1'460 fr. de loyer et 140 fr. d'acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires. La fiche descriptive indique que l'immeuble comprend 24 logements, date de 1957 et que l'appartement comprend des fenêtres avec double vitrage.

L'objet n° 7 est un appartement de 3 pièces au 2^e étage de l'immeuble sis [...] à [...]. Son loyer mensuel s'élève à 1'550 fr., soit 1'430 fr. de loyer, 92 fr. d'acompte de chauffage et frais accessoires et 28 fr. de forfait d'eau chaude. La fiche descriptive indique que l'immeuble comprend 21 logements, date de 1962 et que l'appartement, qui a une surface de 82 m², comprend des fenêtres avec double vitrage.

La défenderesse a également produit un extrait du site internet [www.\[...\].ch](http://www.[...].ch) contenant des offres de location ainsi qu'un extrait d'une brochure intitulée "[...]", version 2012 et 2013, qui fait état des prix des

loyers par région et qui indique, pour la région de Morges, les montants suivants :

Etat au 4^e trimestre 2011 :

1 pièce			2 pièces			3 pièces			4 pièces		
10 %	50 %	90 %	10 %	50 %	90 %	10 %	50 %	90 %	10 %	50 %	90 %
620.-	830.-	1'190.-	960.-	1'280.-	1'850.-	1'260.-	1'690.-	2'430.-	1'530.-	2'040.-	2'950.-

Etat au 4^e trimestre 2012 :

1 pièce			2 pièces			3 pièces			4 pièces		
10 %	50 %	90 %	10 %	50 %	90 %	10 %	50 %	90 %	10 %	50 %	90 %
620.-	840.-	1'230.-	960.-	1'310.-	1'910.-	1'260.-	1'720.-	2'510.-	1'530.-	2'080.-	3'030.-

Par courrier du 14 mai 2014 adressé au Tribunal des baux, le conseil de la défenderesse a requis une inspection locale des appartements proposés à titre de comparaison.

Lors de l'audience du Tribunal des baux du 16 mai 2014, les demandeurs personnellement ainsi que le conseil de la défenderesse ont été entendus. La défenderesse a, quant à elle, été dispensée de comparution personnelle. Le Tribunal des baux a rejeté les mesures d'instruction requises par la défenderesse dans son courrier du 14 mai 2014.

En droit :

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

En l'espèce, l'appel est dirigé contre un jugement du Tribunal des baux fixant le loyer net à 871 fr. 50, alors que celui-ci avait été établi en dernier lieu à 1'000 francs. La différence entre ces deux montants représente 128 fr. 50 par mois, soit 1'542 fr. par an. En capitalisant ce

dernier montant, conformément à l'art. 92 al. 2 CPC qui prévoit que les prestations périodiques de durée indéterminée sont capitalisées à raison de vingt fois le montant de la prestation annuelle, l'on obtient une valeur litigieuse d'un montant de 30'840 francs.

Ecrit et motivé, l'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel soit, en l'occurrence, la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979, RS 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

Formé en temps utile, par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que 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 in JT 2010 III 134). Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ibidem, p. 135).

Lorsqu'il s'agit de revoir une question d'appréciation, l'autorité d'appel peut s'autoriser une certaine retenue (TF 5A_265/2012 du 30 mai 2012 c. 4.3.2; Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 5 ad art. 310 CPC). Il en résulte qu'elle ne saurait substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité inférieure (Seiler, Die Berufung nach ZPO, Zurich 2013, n. 475, p. 205).

Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé, la motivation consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi les faits

auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge. La cour de céans n'est pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés (Jeandin, op. cit., n. 3 ad art. 311 CPC et la jurisprudence constante de la cour de céans, CACI 10 octobre 2013/537 c. 2.2; CACI 1^{er} février 2012/75 c. 2a).

3. a) L'appelante soutient que les premiers juges auraient dû lui indiquer qu'à leurs yeux, les pièces qu'elle avait produites pour établir le montant des loyers du quartier étaient insuffisantes et l'inviter à produire des pièces idoines.

b) Selon l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la procédure simplifiée s'applique, quelle que soit la valeur litigieuse, notamment aux litiges portant sur des baux à loyer en ce qui concerne la protection contre les loyers abusifs. Selon l'art. 247 al. 1 CPC, le tribunal amène les parties, par des questions appropriées, à compléter ses allégations insuffisantes et à désigner les moyens de preuve. Selon l'al. 2 de cette dernière disposition, le tribunal établit les faits d'office dans les affaires visées à l'art. 243 al. 2 CPC, à savoir notamment dans les litiges en matière de loyers abusifs.

Selon la jurisprudence rendue sous l'ancien droit en matière de conflit du travail (art. 343 CO [Code des obligations, loi fédérale du 20 mars 1911 complétant le Code civil suisse, RS 220]) également applicable à l'aune de l'art. 247 al. 2 CPC, (Tappy, CPC commenté, Bâle 2011, n. 22 ad art. 247 CPC), l'obligation du juge d'établir d'office les faits ne dispense pas les parties d'une collaboration active à la procédure, celles-ci étant tenues de présenter au juge toutes les pièces nécessaires à l'appréciation du litige (maxime inquisitoire sociale ou atténuée). Le juge ne doit ainsi pas instruire d'office le litige lorsqu'une partie renonce à expliquer sa position. Il doit en particulier s'assurer que leurs allégations de parties et leurs offres de preuve sont complètes, mais il n'est tenu de le faire que s'il

a des motifs objectifs d'éprouver des doutes sur ce point (ATF 125 II 231 c. 4a, JT 2000 1194). L'initiative du juge ne va pas au-delà de l'invitation faite aux parties de mentionner leurs moyens de preuve et de les présenter (SJ 2001 1278 c. 2a; ATF 136 III 74 c. 3.1; TF 4A_397/2013 du 11 février 2014 c. 4.4). La maxime inquisitoire sociale ne permet pas d'étendre à bien plaisir l'administration des preuves et de recueillir toutes les preuves possibles; 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 (TF 4C_185/2003 du 14 octobre 2003 c. 4.1). Par ailleurs, la maxime inquisitoire laisse le juge libre dans sa manière d'apprécier les preuves et ne lui interdit pas de renoncer à un moyen de preuve par appréciation anticipée des preuves. Au surplus, la maxime inquisitoire n'impose pas au juge d'administrer un genre de preuve déterminé, sous réserve des cas dans lesquels la loi le prévoit expressément (TF 5C_228/2003 du 6 janvier 2004 c. 3.1 et les réf. cit.). Enfin, la maxime inquisitoire sociale ne modifie pas la répartition du fardeau de la preuve (TF 4C_441/2006 du 23 mars 2007 c. 4.3.1; sur le tout CREC 1^{er} février 2012/46 c. 3b).

Il ne découle pas du devoir d'interpeller la partie, lorsque les preuves de celles-ci sont incomplètes, que le juge devrait, à réception des pièces dont la production a été requise, indiquer si les pièces en question suffisent ou non à rapporter la preuve du fait invoqué et interpeller la partie à nouveau afin qu'elle complète sa production (TF 4C_255/2000 du 3 janvier 2001; TF 4C_50/2000 du 17 juillet 2000); il en est ainsi par exemple des pièces dont la production a été requise pour satisfaire aux réquisits de la jurisprudence en matière de rendement net ou encore de loyers comparatifs. Au surplus, le juge enfreindrait le principe d'égalité des parties en donnant de telles indications à l'une d'entre elles (CACI 16 janvier 2013/37 c. 4.2; Byrde/Giroud Walther/Hack, Procédures spéciales vaudoises, n. 6 ad art. 11 LTB et réf. cit.). Tel est en tout cas le cas lorsque la partie bailleresse requise de produire les documents permettant le calcul du rendement est assistée d'un avocat (TF 4A_397/2013 du 11 février 2014 c. 4.4).

c) En l'espèce, assistée d'un avocat et ayant au surplus fait administrer l'immeuble loué par un agent immobilier, la bailleuse a produit diverses pièces en vue d'établir que le loyer litigieux se tenait dans la moyenne du quartier. S'agissant d'un avocat, le juge peut présumer qu'il a les connaissances nécessaires pour conduire le procès et faire des allégations et offres de preuve complètes (ATF 113 la 84 c. 3d; TF 4C_143/2002 du 31 mars 2003 c. 3; TF 4D_57/2013 du 2 décembre 2013 c. 3.2, RSPC 2014 p. 144, SJ 2014 I 225). Les premiers juges n'avaient ainsi pas à amener l'appelante à désigner les moyens de preuve au sens de l'art. 247 al. 1 CPC. Dans le cadre de leur instruction d'office, ils n'avaient pas non plus, selon la jurisprudence susmentionnée, à indiquer si les pièces en question suffisaient ou non à rapporter la preuve du fait invoqué, sauf à violer le principe de l'égalité des parties.

C'est à mauvais escient que l'appelante se réfère au considérant 4.2 de l'arrêt du TF 4A_198/2014 du 17 juillet 2014, dans lequel le tribunal fédéral a notamment considéré que "si des motifs objectifs conduisent le juge à soupçonner que les allégations et offres de preuve d'une partie, locataire ou bailleur, sont lacunaires, il n'est pas lié par l'offre de preuve en question et a le devoir de rechercher lui-même des preuves, pour autant qu'il ait connaissance, sur la base des déclarations des parties ou du dossier, de l'existence de moyens probatoires pertinents. Le juge peut de même inviter cette partie à compléter ses moyens, par exemple si les documents produits sont insuffisants (ATF 139 III 13 c. 3.2)". En effet, la formule potestative utilisée dans ce considérant ne consacre pas une obligation du juge. Au surplus, par "documents insuffisants", il faut entendre des documents incomplets, au sujet desquels existent des doutes sérieux, comme on le comprend à la lecture de l'ATF 139 III 13 c. 3.2, qui renvoie lui-même à l'ATF 136 III 74 c. 3.1, dont il ressort que "le juge n'a pas à instruire d'office le litige lorsqu'un plaideur renonce à expliquer sa position, mais il doit interroger les parties et les informer de leur devoir de collaborer à l'instruction et de fournir des preuves. Si des motifs objectifs le conduisent à soupçonner que les allégations et offres de preuves d'une partie sont lacunaires, il doit inviter cette partie à compléter ses moyens (ATF 125 III 231 c. 4a)." On

peut penser à des documents lacunaires qui ne concernent pas certains allégués ou dont la nature exclut qu'ils servent à la preuve requise. Encore faudra-t-il en cas de représentation par un avocat qu'il s'agisse d'une situation évidente (Hauck, in Basler Kommentar, n. 35 ad art. 247, qui parle de "krasse Falle"), non réalisée en l'espèce. Le grief de l'appelante doit donc être rejeté.

4. a) L'appelante soutient également que son droit d'être entendue aurait été violé dès lors qu'il n'a pas été donné suite à sa requête tendant à ce que le Tribunal des baux procède à une inspection locale et entende des témoins.

b) Le droit d'être entendu comprend notamment celui de faire administrer des preuves à l'appui de ses écritures (art. 29 al. 2 Cst [Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999, RS 101]). Il est concrétisé à l'art. 152 al. 1 CPC, qui dispose que toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile. On entend par moyens adéquats ceux qui sont aptes à forger la conviction du tribunal sur la réalité d'un fait pertinent. A cette adéquation objective s'ajoute, selon certains, une adéquation subjective qui consisterait dans le fait qu'une preuve ne doit être administrée que si le juge n'est pas fondé à penser qu'elle est inutile (Schweizer, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 8 s ad art. 152 CPC et réf. cit.).

c) C'est à juste titre que les premiers juges ont considéré que l'audition de témoins n'était pas apte à pallier l'absence de pièces justificatives s'agissant notamment de l'année de construction et des loyers des objets proposés à titre de comparaison. Quant à l'inspection locale requise, elle n'aurait eu de sens que si ces objets étaient effectivement comparables, ce qui n'était pas le cas comme l'a relevé le Tribunal des baux. Ce grief doit donc être également rejeté.

5. L'appelante reproche encore aux premiers juges de ne pas s'être contentés des statistiques de loyer qu'elle avait produites pour comparer les loyers.

Comme exposé par les premiers juges, seules des statistiques officielles peuvent être prises en considération (art. 11 al. 4 OBLF [ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux du 9 mai 1990, RS 221.213.11]; Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 461 n. 2.2.8; Bohnet/Broquet, in Bohnet/Montini [éd.], *Droit du bail à loyer*, Commentaire pratique, n. 25 ad art. 269a CO). Les statistiques cantonales ne constituent pas non plus des statistiques au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF, faute de données suffisamment différenciées sur les éléments essentiels nécessaires à des comparaisons concluantes, à savoir l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (TF 4A_612/2012 du 19 février 2013 c. 3.2). On ne saurait en effet s'en remettre à des chiffres résultant d'une collecte de données choisies, le cas échéant tendancieuses, qu'elle soit le fait de bailleurs ou de locataires. L'appelante ne pouvait pas davantage se prévaloir d'une liste d'offres de location, qui, comme relevé par les premiers juges, n'a rien de représentatif. Force est ainsi de constater que les caractéristiques des appartements proposés n'étaient pas suffisamment documentées.

6. a) L'appelante soutient que les objets proposés peuvent être comparés à l'appartement des intimés. Selon elle, bien que la surface de celui-ci soit de 79 m² et que la limite admissible selon la jurisprudence soit de 63.20 m² (79 m² - 20 %), les cinq des sept appartements offerts à titre de comparaison, dont les surfaces sont comprises entre 60 et 61 m², devraient être pris en compte dès lors que leurs loyers dépassent largement celui des intimés.

b) Les premiers juges ont considéré, conformément à la jurisprudence, qu'un écart de 20 % ou plus excluait toute comparaison (ATF 136 III 74 c. 3.2.2 in fine) et que dès lors les cinq objets précités, qui

présentaient tous une surface inférieure de plus de 20 % par rapport à l'appartement litigieux, devaient être exclus de la comparaison.

c) L'appelante ne démontre pas en quoi les premiers juges auraient dû se distancer de la jurisprudence du Tribunal fédéral (ATF précité). Le montant du loyer n'est en particulier pas en lui-même un motif d'assouplissement de la règle puisque celle-ci doit précisément servir à déterminer le loyer. C'est donc en vain que l'appelante soutient que la jurisprudence "ne doit pas trouver application arbitrairement". Les objets n^{os} 1, 2, 3, 4 et 6 ne peuvent ainsi pas être pris en compte.

7. a) L'appelante soutient que les appartements n^{os} 5 et 6, situés à respectivement à 430 m et 650 m du logement litigieux, ont été exclus à tort de la comparaison, du fait que ceux-ci se trouveraient dans des zones plus calmes de la Commune de [...]. Selon elle, ces deux appartements se situent à égale distance de la gare et de l'autoroute dans des zones de densité comparables. Quant à l'appartement n^o 4, il se trouverait, selon elle, certes dans une zone légèrement plus calme, mais pas au point de l'écartier du comparatif.

b) Les premiers juges ont retenu que les appartements n^{os} 4, 5 et 6 se situaient au nord de l'autoroute, soit dans des zones plus calmes de la Commune de [...], si bien qu'ils ne pouvaient être comparés avec l'objet litigieux. Ils ont également rappelé que la définition du quartier était générale et laissait un large pouvoir d'appréciation à l'autorité judiciaire chargée de son application (Bohnet/Broquet in Bohnet/Montini [éd.], op. cit., p. 847).

c) Avec l'autorité de première instance, il faut considérer qu'il est exclu de comparer un logement construit dans un immeuble exposé au bruit généré par une forte circulation avec un appartement situé dans un environnement calme (ATF 139 III 13 c. 3.3.2). Ce grief doit donc également être rejeté.

8. **a)** L'appelante soutient enfin que le fait que les premiers juges aient écarté certains appartements au motif que leurs fenêtres comprenaient un double vitrage, contrairement à celle de l'appartement des intimés, est excessivement rigoureux.

b) L'autorité de première instance a retenu que, conformément à la jurisprudence, un appartement qui était démunie de double vitrage et qui était donc exposé à des nuisances de bruits importantes, n'avait rien de semblable à des logements qui en étaient dotés, de sorte que les appartements n^{os} 1, 4, 6 et 7 étaient impropres à la comparaison (TF 4C_265/2000 du 16 janvier 2001 c. 4b/dd, in SJ 2001 I 247).

c) L'appelante ne convainc pas lorsqu'elle soutient que le simple vitrage équivaut au double vitrage, eu égard au bruit du trafic routier. C'est donc à juste titre que les premiers juges n'ont pas retenu les appartements précités, auxquels il convient d'ajouter les n^{os} 2 et 3 qui ne disposent pas non plus de fenêtres à double vitrage.

9. Cela étant, c'est à juste titre que les premiers juges ont considéré que les objets proposés par l'appelante, à supposer même que les caractéristiques des appartements aient suffisamment été documentées, se révèlent impropres à la comparaison avec l'appartement des intimés.

10. Il résulte de ce qui précède que l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé.

 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'308 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010,

RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante P._____, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens aux intimés, qui n'ont pas été invités à se déterminer.

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

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'308 fr. (mille trois cent huit francs), sont mis à la charge de l'appelante P._____.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 12 janvier 2015

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 :

- Me Thierry F. Ador (pour P. _____),
- Me Luc Recordon (pour N. _____ et B. _____).

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 :

- Tribunal des baux.

La greffière :