

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 8 juin 2015

Composition : M. COLOMBINI, président
M. Giroud et Mme Courbat, juges
Greffier : M. Elsig

Art. 269a let. a, 270 al. 1 let. b CO ; 11 al. 1 OBLF

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **P.**_____ **AG**, à [...], contre le jugement rendu le 21 octobre 2014 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **S.**_____, à Lausanne, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère:

En fait :

A. Par jugement du 21 octobre 2014, dont la motivation a été envoyée le 3 mars 2015 pour notification, le Tribunal des baux a fixé à 687 fr. le loyer initial mensuel net du bail conclu le 31 décembre 2013 entre P._____ AG et S._____ portant sur un appartement de deux pièces au quatrième étage de l'immeuble sis [...], à Lausanne (I), dit que P._____ AG était tenue de restituer à S._____ les montants versés en trop à titre de loyer jusqu'au jour de l'entrée en force du jugement (II), rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (III) et rendu le jugement sans frais judiciaires ni dépens (IV).

En droit, les premiers juges ont considéré que les objets présentés par P._____ AG étaient impropres à la comparaison avec le logement litigieux, de sorte que celle-ci avait échoué à renverser la présomption du caractère abusif de la hausse de loyer.

B. P._____ AG a interjeté appel le 20 avril 2015 contre ce jugement en concluant, avec dépens, à sa réforme en ce sens que le loyer initial de l'appartement litigieux est maintenu à 1'045 francs et qu'elle n'est tenue à aucune restitution de loyer payé en trop.

L'intimée S._____ n'a pas été invitée à se déterminer.

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

Par contrat de bail à loyer pour appartement des 23 et 31 décembre 2013, l'appelante P._____ AG a remis en location à l'intimée S._____ un appartement de deux pièces au quatrième étage de l'immeuble sis [...], à Lausanne. Conclu pour durer initialement du 1^{er} février 2014 au 31 janvier 2015, le bail devait de renouveler de mois en

mois, sauf avis de résiliation donné trois mois avant l'échéance. Le loyer, payable par mois d'avance, a été fixé à 1'045 fr. plus 90 fr. d'acompte de chauffage et d'eau chaude et 75 fr. d'acompte de frais accessoires.

La formule officielle annexée au contrat indique que le loyer payé par l'ancien locataire s'élevait à 687 fr. par mois, plus 90 fr. d'acompte de chauffage et d'eau chaude et 74 fr. d'acompte de frais accessoires.

Le 27 février 2014, l'intimée a contesté le loyer initial devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne et réclamé le remboursement par l'appelante de la part des loyers versée en trop. Le 16 avril 2014 cette autorisé a constaté l'échec de la conciliation et rendu une proposition de jugement à laquelle l'appelante a fait opposition le 28 avril 2014. La commission de conciliation lui a alors délivré, le 30 avril 2014, une autorisation de procéder.

L'appelante a saisi le 2 juin 2014 le Tribunal des baux d'une demande tendant à ce qu'il soit constaté que le loyer de l'appartement litigieux est justifié et à ce que la requête de l'intimée en contestation du loyer initial soit rejetée.

Dans sa réponse du 2 juillet 2014, l'intimée a conclu au rejet des conclusions de la demande, à ce que le loyer en cause n'excède pas 500 fr. par mois et au remboursement de tout montant acquitté en trop dès le 1^{er} février 2014.

L'immeuble en cause a été construit en 1928. L'appartement litigieux, de 65 m², comporte, selon le descriptif des fiches de comparaison, 2,5 pièces.

L'appelante a produit notamment les fiches de comparaison suivante :

- Sous numéro 11, un appartement de 3,5 pièces de 63 m² sis au quatrième étage de l'immeuble sis [...] construit en 1920, propriété de [...] dont le loyer s'élève à 1'114 fr. plus 127 fr. d'acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires. Cet immeuble possède les mêmes caractéristiques suivantes que l'immeuble litigieux : chauffage au gaz, installation du telereseau, isolation, présence à moins de 250 m de magasin d'alimentation, école, restaurant, café, poste ou banque, boulangerie et autres commerces ou commodités, environnement sur un axe routier, calme, état d'entretien moyen. En revanche, l'immeuble de comparaison possède un ascenseur, ce qui n'est pas le cas de l'immeuble litigieux alors que celui-ci bénéficie de verdure. Les deux appartements ont du carrelage dans la salle de bain, une cuisinière avec four, une hotte de ventilation, un réfrigérateur et un congélateur. Le sol des deux appartements est en parquet et carrelage.

- Sous numéro 13, un appartement de 2,5 pièces de 55 m² au sixième étage de l'immeuble sis [...], construit en 1930, propriété de [...] dont le loyer mensuel s'élève à 1'450 fr. plus 160 fr. d'acompte de chauffage d'eau chaude et de frais accessoires. Cet immeuble possède les mêmes caractéristiques suivantes que l'immeuble litigieux : installation telereseau, présence à moins de 250 m de magasin d'alimentation, école, restaurant, café, poste ou banque, boulangerie et autres commerces ou commodités, sur axe routier, verdure et état d'entretien moyen. En revanche l'immeuble de comparaison est chauffé au mazout, alors que celui litigieux l'est au gaz. L'immeuble de comparaison possède un ascenseur, mais n'est pas isolé. Il est sur un carrefour et il bénéficie d'un dégagement ce qui n'est pas le cas de l'immeuble litigieux. Celui-ci bénéficie en revanche de calme. Les deux appartements ont du carrelage dans la salle de bain, du parquet ou du carrelage dans les autres pièces, une cuisinière avec four et un réfrigérateur. L'appartement de comparaison n'a toutefois pas de hotte de ventilation ni de congélateur.

- Sous numéro 19, un appartement de 2,5 pièces de 66 m² au troisième étage de l'immeuble sis [...], construit en 1927, propriété de [...], dont le loyer mensuel s'élève à 1'420 fr. plus 180 fr. d'acompte de

chauffage et d'eau chaude. Cet immeuble possède les mêmes caractéristiques suivantes que l'immeuble litigieux : installation téléréseau, isolation, présence à moins de 250 m de magasin d'alimentation, école, restaurant, café, poste ou banque, boulangerie et autres commerces ou commodités, sur axe routier et état d'entretien moyen. En revanche l'immeuble de comparaison possède un ascenseur et celui litigieux de la verdure et du calme. Les deux appartements ont du carrelage dans la salle de bain et du parquet ou du carrelage dans les autres pièces. Ils ont tous les deux une cuisinière avec four, une hotte de ventilation et un réfrigérateur. L'appartement de comparaison ne possède en revanche pas de congélateur.

- Sous numéro 20, un appartement de 2 pièces de 63 m² au 1^{er} étage de l'immeuble sis [...], construit en 1941, propriété de [...], dont le loyer mensuel s'élève à 1'650 fr. plus 150 fr. d'acompte de chauffage et d'eau chaude. Cet immeuble possède les mêmes caractéristiques suivantes que l'immeuble litigieux : chauffage au gaz, installation téléréseau, isolation, présence à moins de 250 m de magasin d'alimentation, école, restaurant, café, poste ou banque, boulangerie et autres commerces ou commodités, sur axe routier avec verdure et entretien moyen. En revanche, l'immeuble de comparaison ne bénéficie pas de calme. Les deux appartements ont du carrelage dans la salle de bain et du parquet et du carrelage dans les autres pièces. Ils ont tous deux une cuisinière avec four, une hotte de ventilation et un réfrigérateur. En revanche, l'appartement de comparaison n'a pas de congélateur, mais possède un balcon.

- Sous numéro 21, un appartement de 2 pièces de 61 m² au 1^{er} étage de l'immeuble sis [...], construit en 1928, propriété de la [...], dont le loyer mensuel s'élève à 1'420 fr., plus 180 fr. d'acompte de chauffage et d'eau chaude. Cet immeuble possède les mêmes caractéristiques suivantes que l'immeuble litigieux : chauffage au gaz, installation téléréseau, isolation, présence à moins de 250 m de magasin d'alimentation, école, restaurant, café, poste ou banque, boulangerie et autres commerces ou commodités, sur axe routier, avec verdure et

entretien moyen. En revanche, l'immeuble de comparaison bénéficie d'un dégagement, mais pas de calme. Il est également pourvu d'un ascenseur. Les deux appartements ont du carrelage dans la salle de bain et du parquet et du carrelage dans les autres pièces. Ils ont tous deux une cuisinière avec four, une hotte de ventilation, un réfrigérateur et un congélateur. En revanche, l'appartement de comparaison possède un balcon et le double vitrage.

- Sous numéro 22, un appartement de deux pièces de 61 m² au 1^{er} étage de l'immeuble sis [...], construit en 1928, propriété de la [...], dont le loyer s'élève à 1'420 fr., plus 180 fr. d'acompte de chauffage et d'eau chaude. Cet immeuble possède les mêmes caractéristiques suivantes que l'immeuble litigieux : chauffage au gaz, installation telereseau, isolation, présence à moins de 250 m de magasin d'alimentation, école, restaurant, café, poste ou banque, boulangerie et autres commerces ou commodités, sur axe routier, avec verdure et entretien moyen. En revanche, l'immeuble de comparaison bénéficie d'un dégagement, mais pas de calme. Il est également pourvu d'un ascenseur. Les deux appartements ont du carrelage dans la salle de bain et du parquet et du carrelage dans les autres pièces. Ils ont tous deux une cuisinière avec four, une hotte de ventilation, un réfrigérateur et un congélateur. En revanche, l'appartement de comparaison possède un lave vaisselle, un balcon et le double vitrage.

- Sous numéro 23, un appartement de deux pièces de 62 m² environ au quatrième étage de l'immeuble sis [...], construit en 1935, propriété des [...], dont le loyer s'élève à 1'230 fr. plus 130 fr. d'acompte de chauffage et d'eau chaude. Cet immeuble possède les mêmes caractéristiques suivantes que l'immeuble litigieux : pas d'ascenseur, installation telereseau, présence à moins de 250 m de magasin d'alimentation, école, restaurant, café, poste ou banque, boulangerie et autres commerces ou commodités, calme et entretien moyen. En revanche, l'immeuble de comparaison n'est pas sur un axe routier et bénéficie de dégagement. Il ne bénéficie pas d'isolation. Les deux appartements ont du carrelage dans la salle de bain une cuisinière avec

four, une hotte de ventilation un réfrigérateur et un congélateur. L'appartement de comparaison n'a que du parquet dans les autres pièces et bénéficie de fenêtres isolantes.

L'appelante a produit une statistique publiée par l'Office fédéral des statistiques dont il ressort que le loyer moyen pour un appartement de deux pièces dans un centre était 1'058 francs.

Les parties ont été entendues à l'audience du 21 octobre 2014.

En droit :

1. a) Le litige porte sur le bien-fondé de la fixation d'un loyer initial et des conséquences qui en découlent.

Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il faut se fonder sur la valeur litigieuse, calculée selon le droit fédéral. En l'occurrence, il s'agit de la différence entre le loyer mensuel fixé par l'autorité, de 687 fr., et celui réclamé par l'appelante, de 1045 fr., soit une différence annuelle de 4296 fr. (12 x 358 fr.), sans les charges. Capitalisée conformément à l'art. 92 al. 2 CPC, la valeur litigieuse atteint un montant supérieur à 10'000 fr., ce qui ouvre la voie de l'appel en application de l'art. 308 al. 2 CPC (cf. ATF 137 III 580 c. 1).

b) L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel, soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; RSV 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 intérêt, l'appel est formellement recevable (art. 311 al. 1 CPC).

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

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b), ces deux conditions étant cumulatives (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

b) En l'espèce, l'appelante a produit un bordereau de 7 pièces avec son appel. La pièce 4, soit les nouvelles statistiques fédérales du 26 mars 2015 ont été publiées après la notification du jugement entrepris, de sorte qu'elle est recevable. En revanche la pièce 7 aurait pu être produite en première instance, de sorte qu'elle est irrecevable.

3. L'appelante, qui ne conteste pas que l'appartement est situé dans un bâtiment ancien et que par conséquent, en vertu de la jurisprudence fédérale (TF 4A_645/2011 du 27 janvier 2012 c. 3.2 ; TF 4A_276/2011 du 11 octobre 2011 c. 5.2.1), le critère des loyers usuels (art. 269a let. a CO [Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220]) est prépondérant par rapport à celui du rendement de la chose louée (art. 269 CO), soutient avoir établi à satisfaction que le loyer initial fixé à 1045 fr.

restait dans les limites des loyers usuels constatés dans le quartier. Elle fait à cet égard référence aux divers loyers comparatifs qu'elle a produits.

La question à résoudre est donc celle de savoir si ces pièces sont suffisantes au regard de l'art. 269a let. a CO et des critères posés à l'art. 11 al. 1 OBLF (ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à fermes d'habitations et de locaux commerciaux ; RS 221.213.11), les premiers juges ayant considéré que l'appelante n'avait produit aucun exemple de comparaison répondant aux exigences posées par les dispositions précitées, notamment en raison de l'existence d'un ascenseur, d'un balcon, d'un double vitrage ou encore de leur emplacement.

a) Ne sont, en règle générale, pas abusifs les loyers qui se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier (art. 269a let. a CO). Selon l'art. 11 al. 1 OBLF, les loyers déterminants pour le calcul des loyers usuels dans la localité ou le quartier sont les loyers des logements et des locaux commerciaux comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction. La notion de loyer usuel dans la localité ou le quartier relève du droit (ATF 123 III 317 c. 4a).

En règle générale, le juge doit disposer de cinq éléments de comparaison au moins. Il lui appartient de procéder à des comparaisons concrètes avec l'appartement litigieux, en fonction des critères mentionnés à l'art. 11 al. 1 OBLF (ATF 136 III 74 c. 3.1). La comparaison avec d'autres immeubles qui appartiennent tous à un même propriétaire ne permet pas de tirer des conclusions valables en ce qui concerne le niveau général des loyers du quartier (ATF 123 III 317 c. 4c/aa).

Les logements pris en référence doivent présenter, quant à leur emplacement, des avantages analogues (environnement, infrastructures du quartier) ou des nuisances comparables (exposition au bruit, odeurs ; ATF 123 III 317 c. 4b/ee). S'agissant en particulier de la question de la dimension du logement, le Tribunal fédéral a précisé que le

nombre de pièces revêt, en principe, une importance primordiale, ce qui exclut généralement toute possibilité de comparaison entre des logements ne comprenant pas le même nombre de pièces. Cependant, la dimension du logement et la répartition des volumes constituent aussi des critères de comparaison déterminants (ATF 123 III 317 c. 4b/cc et les références citées). Une différence d'exposition aux nuisances sonores exclut à elle seule toute comparaison (ATF 139 III 13 c. 3.3.2). Un logement équipé d'un double vitrage dans un quartier tranquille n'est pas comparable à un appartement doté d'un vitrage simple dans un quartier que le bailleur lui-même ne peut qualifier de calme (TF 4C.265/2000 du 16 janvier 2001 c. 4b/dd). Il a également été jugé qu'un logement présente un confort inférieur à la norme usuelle lorsqu'il ne permet pas de recevoir la télévision par câble, faute de raccordement au teleréseau (TF 4C.265/2000 du 16 janvier 2001 c. 4b/ee ; sur le tout : TF 4A_58/2013 du 16 mai 2013 c. 3.2).

La doctrine met toutefois en garde contre le risque d'effectuer une comparaison trop pointilleuse des appartements et immeubles, qui peut aboutir en pratique à une négation du critère des loyers comparatifs retenu dans la loi (cf. not. Le droit suisse du bail à loyer, Commentaire SVIT, Genève 2011, nn. 15 et 23 s. ad art. 269a CO et les références citées ; pour Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 459, une certaine souplesse est de mise dans la comparaison des équipements). Il est vrai qu'à l'art. 11 al. 1 OBLF, le législateur exige que les logements soient seulement « comparables », et non pas identiques ; il commande en outre d'effectuer la comparaison sur la base de critères relativement larges, qui sont l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (Higi, Zürcher Kommentar, 4e éd., 1998, n. 87 ad art. 269a CO ; sur le tout : TF 4A_58/2013 du 16 mai 2013 c. 4.2.2).

La doctrine recommande ainsi de « garder une certaine flexibilité dans l'acceptation des éléments de comparaison. Il faut alors évaluer et pondérer le cadre de l'administration des preuves, au moyen d'un transport sur place (Arrêt du Tribunal fédéral du 24 avril 1995 = MRA 1/96, p. 2). Ainsi, un meilleur état d'entretien, une année de construction

plus récente, un emplacement plus calme ou plus facile d'accès peuvent compenser une différence de surface ou l'absence d'ascenseur ou de balcon. La différence de loyer due à l'absence de certains éléments dans l'objet de comparaison n'exclut pas pour autant une comparaison avec l'objet litigieux » (Commentaire SVIT, le droit suisse du bail à loyer, 2011, n. 25, p. 501).

Lorsqu'il doit fixer le loyer initial, le juge dispose d'une grande marge d'appréciation (ATF 124 III 62 c. 2b ; TF 4C.274/1997 du 27 avril 1998 c. 4a). A défaut de la production par les parties d'éléments de comparaison, ni même d'éléments statistiques, il y a lieu de s'en tenir au loyer payé par l'ancien locataire (ATF 139 III 13 c. 3.5.2).

b/ba) En l'espèce, l'appelante soutient que c'est à tort que le logement produit sous n. 11 n'a pas été retenu. Les premiers juges ont considéré qu'il s'agissait d'un appartement de 3.5 pièces, et que l'appartement en cause est un 2 pièces. L'appelante fait valoir que l'appartement n. 11 a une surface de 63 m², et celui en cause de 65 m², soit une différence de surface de 3%.

Dans l'arrêt 123 III 317 c. 4b/cc, le Tribunal fédéral a considéré que, certes, le nombre de pièces revêt, en principe, une importance primordiale, ce qui exclut généralement toute possibilité de comparaison entre des logements ne comprenant pas le même nombre de pièces. Cependant, la dimension du logement et la répartition des volumes constituent aussi des critères de comparaison déterminants. Toutefois, il n'a relativisé le critère du nombre de pièces que pour les logement spacieux comportant de nombreuses pièces (par exemple : 6,5 pièces). En revanche la différence d'une pièce ne permet pas la comparaison lorsque, comme en l'espèce, les appartements en jeu sont plutôt petits (TF 4A_408/2009 du 15 décembre 2009 c. 3.2.5).

Il était donc conforme au droit fédéral d'exclure cet objet même si la surface est quasiment équivalente, d'autant que dans l'immeuble dans lequel il se situe est doté d'un ascenseur, contrairement

à l'immeuble litigieux. Il est en effet admis que la présence ou l'absence d'un ascenseur constitue une différence notable pour un appartement située au quatrième ou au cinquième étage comme en l'espèce, ce qui ne serait pas le cas pour un appartement au premier étage (Bohnet/Broquet, Droit du bail à loyer, Bohnet/Martenet éd, 2010, n. 21 ad art. 269a CO).

bb) L'appelante considère que l'appartement n. 13 aurait dû être retenu. Ce bien a été écarté par les premiers juges au motif de la présence d'un ascenseur dans l'objet de comparaison. L'appelante fait valoir que l'absence d'ascenseur dans l'objet litigieux peut être compensée par le fait que l'appartement n. 13 ne présente qu'une surface de 55 m², qu'il ne comporte pas de hotte de ventilation, ni de congélateur intégré et qu'il se situe dans une zone qui n'est pas calme et qu'il n'est pas isolé.

En l'espèce, comme on l'a vu au considérant précédent, le critère de la présence d'un ascenseur est pertinent pour les appartements situés à partir du quatrième étage. La compensation avec des avantages de l'appartement litigieux peut demeurer indécise, dès lors que, comme on le verra, l'appelante échoue dans la preuve de cinq objets de comparaison.

cc) L'appelante fait valoir que l'appartement n. 19 aurait dû être retenu. Ce bien a été écarté par les premiers juges au motif de la présence d'un ascenseur dans l'objet de comparaison. L'appelante fait valoir que l'absence d'ascenseur dans l'appartement litigieux peut être compensée par le fait que l'appartement n. 19 se situe dans une zone sans verdure et qui n'est pas calme, ne comporte pas de WC séparés ni de congélateur intégré.

En l'espèce, comme on l'a vu au considérant précédent, le critère de la présence d'un ascenseur est pertinent pour les appartements situés à partir du quatrième étage. La compensation avec des avantages de l'appartement litigieux peut demeurer indécise, dès lors que, comme

on le verra, l'appelante échoue dans la preuve de cinq objets de comparaison.

dd) L'appelante fait valoir que l'appartement n. 20 aurait dû être retenu. Ce bien a été écarté par les premiers juges au motif qu'il ne faisait pas partie du même quartier que l'appartement en question. En particulier, en se fondant sur la carte de découpage des quartiers, les premiers juges ont retenu que l'objet n. 20 se situait dans le quartier Vinet/Pontaise, alors que l'objet litigieux se situe dans le quartier Maupas/Valency.

Selon le Tribunal fédéral (TF 4A_612/2012 du 19 février 2013 c. 3.2), la délimitation du quartier au sens de l'art. 269a let. a CO et de l'art. 11 al. 1 OBLF dépend avant tout de la situation de fait et de l'histoire des lieux; s'il forme un ensemble sur les plans historique, géographique, sociologique ou administratif, un quartier suppose une certaine étendue et ne peut se limiter à quelques immeubles ou pâtés de maisons. Par sa connaissance des circonstances locales, l'autorité cantonale est la mieux à même de cerner le quartier dans un cas particulier. C'est pourquoi le Tribunal fédéral n'interviendra qu'avec retenue, lorsqu'il ressort de la décision cantonale que l'autorité précédente a méconnu la notion de quartier ou n'en a pas tenu compte, qu'elle s'est fondée sur des faits qui ne devaient jouer aucun rôle ou, au contraire, qu'elle n'a pas pris en considération des faits pertinents, ou encore qu'elle a abouti à un résultat manifestement erroné (ATF 136 III 74 c. 2.2.1 p. 77 s.). Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral a retenu que le découpage administratif de la ville pouvait être reconnu comme un facteur pouvant être déterminant pour définir le quartier (c. 3.2.1)

En l'espèce, il n'apparaît pas contraire aux art. 269a let. a CO et 11 al. 1 OBLF de considérer que ces deux biens se trouvaient dans des quartiers différents, de sorte que ce bien a à juste titre été écarté.

ee) L'appelante fait valoir que l'appartement n. 21 aurait dû être retenu. Ce bien a été écarté par les premiers juges au motif qu'il

était équipé de vitrages isolants. L'appelante fait valoir que l'absence de vitrages isolants est compensée par le fait que l'appartement n. 21 ne se trouve pas dans un environnement calme, n'a pas de WC séparé et une surface inférieure de 4 m².

La qualité des vitrages est un élément essentiel pour juger si les objets sont exposés à des nuisances de bruit comparables. En l'espèce, l'appartement en cause se situe à [...], alors que l'appartement n. 21 se situe [...]. C'est à juste titre que les premiers juges ont retenu que l'absence de double vitrage rendait le comparatif impossible, les deux immeubles étant situés près de routes fréquentées.

ff) L'appelante fait valoir que l'appartement n. 22 aurait dû être retenu. Ce bien a été écarté par les premiers juges au motif qu'il était équipé d'un balcon, des verres isolants, un ascenseur et un environnement bruyant. L'appelante fait valoir que ces éléments sont compensés par le fait que l'appartement n. 22 est d'une surface inférieure de 4 m², ne comporte pas de WC séparé et se situe dans un environnement bruyant.

L'appartement n. 22 se situe également à [...], soit dans le même immeuble que l'objet n. 22, soit également dans un environnement bruyant comme l'appartement litigieux. Les WC et les 4 m² supplémentaires ne compensent pas à eux seuls les balcons, verre isolant et ascenseur.

gg) L'appelante fait valoir que l'appartement n. 23 aurait dû être retenu. Ce bien a été écarté par les premiers juges au motif qu'il était équipé de verres isolants. L'appelante fait valoir que ces éléments sont compensés par le fait que l'appartement n. 23 est d'une surface inférieure de 3 m², et n'est pas pourvu d'isolation. Toutefois, ces éléments ne sauraient compenser l'absence de verres isolants.

hh) Il résulte de ce qui précède, que l'appelante ne fournit pas les cinq loyers comparatifs requis.

c) L'appelante fait valoir que les premiers juges n'ont pas retenu à tort la statistique produite par l'appelante en première instance établissant que le loyer moyen d'un deux pièces dans un centre était de 1'058 fr en 2012. Elle soutient que les nouvelles statistiques produites en appel confirment également qu'en 2013, le loyer net d'un deux pièces au centre urbain était de 1'070 francs.

Confronté à des statistiques de la nature de celle produite par l'appelante, le Tribunal fédéral a rappelé que celles-ci étaient inaptes à mettre en évidence les loyers non abusifs pratiqués dans le quartier parce qu'elles ne fournissent pas de données suffisamment différenciées sur les éléments essentiels nécessaires à des comparaisons concluantes (ATF 123 III 317 c. 4c/cc ; TF 4A_674/2012 du 23 septembre 2013 c. 3). Il est certes admis que ces statistiques peuvent néanmoins être prises en considération lors de la fixation du loyer initial, lorsque celui-ci n'est pas valablement convenu entre les parties et que le juge ne dispose ni des bases de comparaison pertinentes dans le quartier ni d'éléments propres à permettre un calcul de rendement de l'immeuble (TF 4A_674/2012 précité ; TF 4A_250/2012 du 28 février 2012 c. 2.4, SJ 2013 I 49 ; TF 4A_3/2011 du 28 février 2011 c. 5). L'usage de statistiques officielles est également admis lorsque le locataire prétend que le loyer payé par l'ancien locataire est également abusif et conclu à ce que le loyer initial soit fixé à un montant inférieur (TF 4A_475/2012 du 6 décembre 2012 c. 2.4.3).

En l'espèce, on ne se trouve dans aucune des deux hypothèses réservées par la jurisprudence. Le loyer litigieux a en effet été valablement convenu et l'intimée ne réclame pas en deuxième instance la fixation du loyer initial à un niveau inférieur à celui payé par le précédent locataire. C'est donc à juste titre que les premiers juges n'ont pas tenu compte de ces statistiques et qu'ils ont fixé le loyer initial au niveau du loyer payé par le précédent locataire (ATF 139 III 13 c. 3.5.2).

4. En conclusion, le recours doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement confirmé.

Vu le rejet du recours, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'859 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelante (art. 106 al. 1 CPC).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant 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 1'859 fr. (mille huit cent cinquante-neuf francs), sont mis à la charge de l'appelante P. _____ AG.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire

Le président :

Le greffier :

Du 9 juin 2015

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

Le greffier :

Du

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

- Me Michel Rossinelli (pour P. _____ AG),
- Mme S. _____.

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.

Le greffier :