COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 4 mars 2013

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : Mmes Kühnlein et Crittin Dayen
Greffier : Mme Nantermod Bernard

*****

Art. 266l CO; 308 al. 2 CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **G._____**, à Maracon, défendeurs, contre le jugement rendu le 10 septembre 2012 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les appelants d'avec **L._____**, à Maracon, demanderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par jugement du 10 septembre 2012, dont la motivation a été notifiée aux parties le 12 octobre 2012, le Tribunal des baux a prononcé que la résiliation de bail adressée le 11 janvier 2012 par les défendeurs G._____ à la demanderesse L._____, avec effet au 31 mars 2012, relative à l'appartement de 3 pièces dans l'immeuble sis route du [...], est nulle (I) et que le présent jugement est rendu sans frais judiciaires ni dépens (II).

Statuant à titre préjudiciel sur la question de la nullité du congé, les premiers juges ont estimé que la formule officielle utilisée à cet effet par les bailleurs était périmée, qu'elle n'était pas conforme aux exigences fixées par l'art. 9 OBLF (Ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux; RS 221.213.11) et qu'elle était donc nulle (art. 266l al. 2 CO [Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220]), dès lors qu'elle n'indiquait pas correctement la procédure de conciliation applicable à la contestation du congé par la demanderesse, l'art. 273 CO ayant subi des modifications – non anodines – à la suite de l'entrée en vigueur du CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272), en ce sens que l'autorité de conciliation ne rend plus de décision en cas de litige relatif à une résiliation de bail, mais peut tout au plus faire une proposition de jugement.

B. Par acte motivé du 14 novembre 2012, G._____ ont interjeté appel auprès de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal contre ce jugement. Ils concluent à l'admission de l'appel et à la réforme du jugement en ce sens que la résiliation de bail adressée le 11 janvier 2012 par les appelants, avec effet au 31 mars 2012, est valable.

Le 30 novembre 2011, les appelants se sont acquittés de l'avance de frais de 1'468 francs.

Par réponse du 1er février 2013, L._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises par les appelants.

C. La Cour d'appel civile retient les faits suivants, nécessaires à l'examen de la cause :

1. Par contrat du 11 mars 2009, L._____, d'une part, et G._____, d'autre part, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de trois pièces, au premier étage de l'immeuble dit [...], sis route du [...]. Une petite chambre en dessus de la cuisine et une pièce en dessus d'une chambre, ainsi qu'un garage attenant (un box – 1 place) étaient mis à disposition à titre gratuit et à bien plaire. Les bailleurs habitent le même immeuble, dont ils sont propriétaires.

Conclu pour une durée initiale du 1er avril 2009 au 31 mars 2010, le bail se renouvelait de six mois en six mois, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins deux mois à l'avance pour la prochaine échéance.

Fondé sur un taux hypothécaire de 4% et un IPC (indice suisse des prix à la consommation) de 102.7 (décembre 2005 = 100 pts), le loyer net a été fixé à 1'300 fr. par mois. L'art. 3.7 du contrat prévoyait que la variation du taux hypothécaire n'entrait pas en considération dans la fixation et l'adaptation du loyer.

L'art. 16 des Dispositions complémentaires spécifiait ce qui suit : "Le (s) locataire (s) est rendu attentif aux défauts d'isolation phonique entre les étages auquel le bailleur a tenté de palier par des travaux confiés à une entreprise spécialisée, aucune garantie ne pouvant toutefois être donnée quant au résultat de ceux-ci". L'art. 17 prévoyait qu'"un guide d'utilisation, version 10 mars 2009, est joint au présent bail. Le (s) locataire (s) atteste (nt) en avoir pris connaissance et en accepter les conditions". Ce manuel décrivait les consignes à respecter dans la cuisine, en cas de baisse de température en-dessous de – 13°, dans la

grande chambre et la petite chambre, en cas de pluie et de vent (s'informer des prévisions météo), afin d'éviter les infiltrations d'eau, et énumérait toute une série de recommandations relatives à la manipulation des fenêtres et d'instructions concernant les escaliers, le garage, le portail et le chauffage.

2. Le 10 juillet 2011, G._____ ont écrit à L._____ qu'ils lui seraient reconnaissants d'éviter avant 9 heures 30, durant les vacances scolaires, le déplacement de meubles, l'utilisation de l'aspirateur ou de la machine à laver, l'usage d'un marteau ou d'une perceuse, et autres travaux ménagers sources de bruits ou de chocs.

En novembre et décembre 2011, L._____ s'est plainte auprès de G._____ qu'elle ne pouvait pas accéder librement à son garage et qu'elle souffrait du froid du fait que les fenêtres de son appartement fermaient mal.

Par lettre recommandée du 30 décembre 2011, G._____ a notamment prié L._____ de respecter les recommandations qui lui avaient été faites le 10 juillet 2010 et revenait sur les instructions mentionnées dans le manuel d'utilisation précité.

Par courrier recommandé du 4 janvier 2012, G._____ a rappelé à L._____ de ne pas faire de travaux ou activités ménagères produisant des nuisances sonores, respectivement acoustiques, avant 9 heures 30 du matin durant les vacances scolaires. Par lettre recommandée du 6 janvier 2012, il lui a reproché de ne pas avoir fermé les volets de la façade ouest, les 4 et 5 janvier, alors que la tempête "Andrea" sévissait, menaçait la locataire de la poursuivre auprès des autorités juridiques si elle ne se conformait pas à ses obligations, constatait qu'elle garait son véhicule de manière illicite et non conforme aux conventions de stationnement et la priait de s'acquitter immédiatement du loyer, faute de quoi il engagerait les procédures prévues par la loi. Par lettre recommandée du 7 janvier 2012, G._____ a constaté que le loyer avait été versé sur son compte bancaire, mais relevait ce qui suit : "nous

interprétons ce changement de modalité de paiement comme le signe évident d'une dégradation de nos relations et la manifestation claire d'une rupture de confiance, ainsi qu'une volonté affichée de votre part d'éviter de "nous rencontrer" et d'établir un dialogue constructif, basé sur le respect des droits et devoirs de chacun" (...).

3. Par formule officielle du 11 janvier 2012, G._____ ont résilié le bail les liant à L._____, pour le 31 mars 2012. Dite formule, agréée le 8 novembre 2007 par le Service de l'économie, du logement et du tourisme (SELT), indique que, selon l'art. 271 al. 2 CO, le congé doit être motivé si le locataire le demande. Elle mentionne que le locataire peut demander l'annulation de la résiliation (art. 271 et 271a CO) ou la prolongation de bail (art. 272 à 272c CO) dans les trente jours dès réception de l'avis, par une requête écrite adressée à la commission de conciliation compétente, avec indication de la liste desdites commissions, à défaut de quoi la résiliation est réputée acceptée. Cette résiliation a été notifiée à L._____ le 18 janvier 2012.

Par courrier recommandé du 20 janvier 2012, L._____ a demandé une baisse de loyer pour le 1er avril 2012, compte tenu de la baisse du taux hypothécaire de référence.

Par lettre de son conseil du 27 janvier 2012, L._____ a demandé aux bailleurs de motiver leur congé et leur a imparti un délai au 27 février 2012 pour remédier aux défauts affectant son logement sous peine de consignation des loyers.

Le 6 février 2012, le conseil de L._____ a mis G._____ en demeure de rétablir une température minimale de 19 degrés dans l'appartement de leur locataire et de permettre à celle-ci d'accéder à son garage.

Par lettre du 10 février 2012, G._____ ont en substance décrit divers motifs à l'appui de leur congé et contesté l'existence de défauts, qu'ils imputaient largement au comportement de la locataire.

Le 20 février 2012, les bailleurs ont écrit qu'ils acceptaient finalement une baisse de loyer de 135 fr. 45 par mois dès la prochaine échéance du bail, mais qu'ils considéraient que celle-ci était dépourvue d'objet du fait de la résiliation qui intervenait le 31 mars 2012.

4. Par requête du 17 février 2012, le conseil de L._____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyers du district de Lavaux-Oron (ci-après : la Commission de conciliation) et pris, sous suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

"I.- Le congé donné à la requérante L._____, selon formule officielle du 11 janvier 2012, pour le 31 mars 2012, et portant sur son appartement de 3 pièces, au 1er étage de la maison sise route du [...], est nul, subsidiairement annulé.

II.- Ordre est donné aux intimés G._____, solidairement entre eux, de remédier dans les 10 jours à compter de la décision à intervenir, au problème de la température insuffisante de l'appartement loué par la requérante.

III.- Compte tenu du défaut mentionné sous chiffre II.- ci-dessus, le montant du loyer mensuel net de la requérante est réduit de 15% par mois à partir du 1er décembre 2011 et jusqu'à élimination complète du défaut.

IV.- Ordre est donné aux intimés G._____, solidairement entre eux, de réparer, respectivement changer, dans les 10 jours à compter de la décision à intervenir, les fenêtres de l'appartement de la requérante, qui ferment mal.

V.- Au vu des défauts mentionnés sous chiffre IV.- ci-dessus, le loyer mensuel net de l'appartement de la requérante est réduit de 5% par mois dès et y compris le 1er décembre 2011, ce jusqu'à élimination complète dudit défaut.

VI.- Interdiction est faite à G._____, sous la menace de la peine d'amende prévue par l'article 292 du Code pénal suisse en cas d'insoumission à une décision de l'autorité, d'obstruer, de quelque manière que ce soit, la voie d'accès au garage loué par la requérante, sise route du [...]."

Le 13 mars 2012, L._____ a déposé une requête complémentaire auprès de cette même autorité, aux termes de laquelle elle concluait à ce que les loyers consignés sur le compte [...] le restent

jusqu'à parfaite exécution des travaux relatifs aux défauts de la température insuffisante de l'appartement loué et des fenêtres qui ferment mal (conclusion VII). Le 20 mars 2012, elle a pris une conclusion supplémentaire VIII en remboursement de la somme de 285 fr. pour des taxes d'épuration payées à tort pour les années 2009, 2010 et 2011.

Dans leurs déterminations du 26 mars 2012, G._____ ont pris les conclusions suivantes :

"I. Les requêtes de L._____ sont principalement écartées, subsidiairement intégralement rejetées.

II. Ordre est donné immédiatement à la [...] de libérer l'intégralité des loyers consignés par L._____, notamment sur le compte [...] en faveur des bailleurs/propriétaires G._____."

A l'audience du 28 mars 2012, la Commission de conciliation a entendu les parties et leurs conseils, constaté l'échec de la conciliation et délivré à L._____ une autorisation de procéder. Le procès-verbal mentionne que la demanderesse est en droit de porter l'action devant le Tribunal des baux dans un délai de trente jours à compter de la délivrance de la présente autorisation, dit délai n'étant pas suspendu pendant les féries (art. 145 al. 1 à 3 CPC).

5. Par demande adressée au Tribunal des baux le 30 avril 2012, L._____ a intégralement repris les conclusions I à VIII de ses requêtes des 17 février 2012, 13 et 20 mars 2012.

Dans sa réponse du 6 juin 2012, G._____ ont conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que la demande de L._____ est principalement écartée, subsidiairement intégralement rejetée, ordre étant donné à la [...] de libérer en leur faveur l'intégralité des loyers consignés par la prénommée.

A l'audience du 10 septembre 2012, le Tribunal des baux a décidé de disjoindre les questions de la nullité du congé ainsi que, cas

échéant, de la validation de la contestation de ce congé, pour faire l'objet d'une instruction et d'un jugement séparés.

6. Le 27 septembre 2012, par formule officielle agréée le 18 janvier 2011 par le SELT, G._____ ont résilié le bail les liant à L._____ pour le 31 octobre 2012, mentionnant qu'il s'agissait d'un "Besoin urgent". Cette formule indique les délais impartis pour contester le congé et l'autorité devant laquelle le locataire doit agir.

7. Par lettre aux conseils des parties du 19 novembre 2012, la Présidente du Tribunal des baux a écrit que la cause était suspendue tant que la question de la validité du congé n'était pas définitivement tranchée.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 francs (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). En se référant au dernier état des conclusions, l'art. 308 al. 2 CPC vise les conclusions litigieuses devant l'instance précédente, non l'enjeu de l'appel (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JT 2010 III 126). L'appel, écrit et motivé, est introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 CPC).

1.2 Une décision est finale au sens de l'art. 236 CPC si elle met fin au procès, soit en tranchant le fond, soit en raison d'un motif de procédure (Tappy, op. cit.), fût-ce *in limine litis* (Rétornaz, L'appel et le recours, in Procédure civile suisse, les Grands thèmes pour les praticiens, 2010, p. 357).

Contrairement à la LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral; RS 173.110), le Code de procédure civile ne définit pas la décision partielle par laquelle le juge statue sur un objet dont le sort est indépendant de celui qui reste en cause (art. 91 let. a LTF) ou rend une décision mettant fin à la procédure à l'égard d'une partie des consorts (art. 91 let. b LTF). La décision partielle s'assimile à une décision finale dans la mesure où elle tranche définitivement une partie du litige, pour laquelle le procès prend fin; elle s'en distancie toutefois puisqu'elle ne met pas fin à la procédure, dès lors que l'instance perdure à raison de la partie non tranchée du litige. La décision partielle est en réalité une décision partielle finale (Corboz, Commentaire de la LTF, n. 7 ad art. 91 LTF). Elle statue définitivement sur une ou plusieurs des conclusions en cause, sans mettre totalement fin à la procédure (cas de cumul objectif et cumul subjectif d'actions). Il ne s'agit pas de plusieurs questions matérielles partielles d'une demande, mais de prétentions juridiquement distinctes "dont le sort est indépendant de celui qui reste en cause" (art. 91 let. a LTF). Selon la doctrine, même si elle n'est pas mentionnée à l'art. 308 al. 1 CPC, la décision partielle, prise à des fins de "simplification du procès" au sens de l'art. 125 CPC – qui permet de limiter la procédure à des questions ou des conclusions déterminées (art. 125 al. 2 CPC) –, est attaquable immédiatement, sous peine de péremption du droit d'appel ou de recours au même titre qu'une décision finale (Jeandin, CPC commenté, 2011, n. 8 ad art. 308 CPC) (CACI 2013/59 du 28 janvier 2013).

Il convient encore de distinguer la décision partielle de la décision incidente, au sens de l'art. 237 al. 1 CPC. Entre dans cette notion la décision rendue à titre incident ou préjudiciel lorsque l'instance de recours pourrait prendre une décision contraire qui mettrait fin au procès et permettrait de réaliser une économie de temps ou de frais appréciable. A titre d'exemple, on peut citer la question de la prescription du droit allégué ou celle du principe de la responsabilité de la partie défenderesse (cf. Message relatif au CPC, FF 2006 p. 6951; Staehelin, in Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger (éd.), Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2010, n. 9 ss. ad art. 237, pp. 1350

ss.; Oberhammer, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2010, n. 2 ss. ad art. 237 CPC, pp. 1086 ss.; Jeandin, op. cit., n. 9 ad art. 308 CPC; voir également les exemples cités par Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3e éd., 2002, n. 1 ad art. 285 CPC-VD).

1.3 En l'espèce, l'appel est dirigé contre un jugement déclarant nulle la résiliation de bail, ce qui a pour conséquence de régler définitivement cette question, dont le sort est indépendant de celui de certaines questions à trancher, qui devront être résolues indépendamment du résultat auquel on aboutit présentement. C'est le cas en ce qui concerne la question de la réduction du loyer pour défaut de la chose louée de 15%, respectivement 5%, dès le 1er décembre 2011 (conclusions III et V de la demande). Ce n'est par contre pas le cas de la question de l'annulation du congé et de la prolongation du bail, qui dépend du sort réservé à la question litigieuse.

Dès lors que la décision à rendre met fin au procès sur certains points, la décision entreprise est à considérer comme une décision partielle, assimilée à une décision finale.

En cas de contestation de la validité du congé, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (JT 2011 III 83; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1; SJ 2011 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1, JT 1994 I 205).

En l'espèce, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (le loyer mensuel est de 1'300 fr.), si bien que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). L'appel a par ailleurs été déposé en temps utile par les bailleurs qui ont un intérêt à agir (art. 59 al. 2 let. a CPC), de sorte qu'il est recevable à la forme.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 115, p. 134). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JT 2011 III 43 c. 2; Tappy, op. cit., JT 2010 III 135).

3.

31. Dans un grief qu'il convient de traiter en premier lieu, les appelants soutiennent, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, que la formule périmée remplit les conditions de l'art. 9 OBLF. A titre subsidiaire, ils font valoir que la nullité de la résiliation serait constitutive de formalisme excessif.

3.2 L'art. 266o CO prévoit que le congé qui ne satisfait pas aux conditions prévues aux art. 266l à 266n est nul. Conformément à l'art. 266l al. 2 CO, le bailleur doit donner le congé en utilisant une formule agréée par le canton, qui indique aux locataires la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail.

Selon l'art. 9 OBLF, la formule destinée à notifier au locataire le congé au sens de l'art. 266l al. 2 CO doit indiquer : a. la chose louée sur laquelle porte le congé; b. la date à laquelle le congé sera effectif; c. le fait que le bailleur doit motiver le congé si le locataire le demande; d. Les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester le congé et demander la prolongation du bail (art. 271 à 273 CO); e. la liste des autorités de conciliation et leur compétence à raison du lieu.

Selon la doctrine, l'usage d'une formule officielle périmée doit être admise si elle est conforme aux exigences formelles fixées par l'art. 9 al. 1 OBLF (Montini, CPraBail, n. 17 ad art. 266l CO).

Le seul fait que la SELT ait décidé de surseoir jusqu'au 31 mars 2012 à publier dans la FAO (Feuille des avis officiels) les nouvelles formules agréées en ce qui concerne les hausses de loyer, ce qu'il n'a pas fait s'agissant des résiliations de bail, n'est pas déterminant.

Le but de l'art. 9 OBLF, en particulier de la let. d, est d'orienter, en cas de résiliation, le locataire sur ses droits et sur la manière dont il doit s'en prévaloir pour contester le congé et obtenir la prolongation de bail (Montini, op. cit., n. 15 ad art. 266l CO). On ne saurait tirer du libellé de cette disposition, en particulier de la référence entre parenthèses des art. 271 à 273 CO, que la mention dans la formule de tout le contenu des art. 271 à 273 CO soit une condition formelle de sa validité. Il suffit que le locataire dispose des informations lui permettant de saisir l'autorité de conciliation compétente pour éviter que ses droits ne soient périmés, ce que la formule périmée utilisée en l'espèce faisait de manière suffisamment claire.

3.3 Par ailleurs, on relèvera que ce n'est que par publication du 25 janvier 2011 que le Département de l'économie a informé les intéressés que la formule officielle de notification de résiliation de bail du 18 janvier 2011 annulait et remplaçait, dès la publication, celle agréée le 8 novembre 2007, lors même que les nouvelles dispositions étaient en vigueur dès le 1er janvier 2011 déjà.

Les modifications apportées aux alinéas 4 et 5 de l'art. 273 CO par l'entrée en vigueur du nouveau CPC, le 1er janvier 2011, se rapportent à la procédure applicable devant l'autorité de conciliation et au pouvoir décisionnel de celle-ci. Avec l'utilisation de l'ancienne formule, la locataire connaissait en l'occurrence les délais impartis pour contester le congé et l'autorité auprès de laquelle elle devait agir, qui sont demeurés inchangés. La locataire, qui a agi par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel, a

saisi à temps et dans les formes la Commission de conciliation, sans se prévaloir du vice présentement litigieux. Force est dès lors lieu de constater que la locataire n'a pas été lésée dans ses droits. On relèvera d'ailleurs que le mandataire en question ne pouvait ignorer les nouvelles règles de procédure applicables, qui sont même pour certaines rappelées dans le procès-verbal d'échec et l'autorisation de procéder, qui mentionne notamment que la conciliation a échoué, qu'une autorisation de procéder est délivrée, que la demanderesse est en droit de porter l'action devant le Tribunal des baux dans un délai de trente jours à compter de la délivrance de la présente autorisation et que ce délai de trente jours n'est pas suspendu par les féries, référence faite à l'art. 145 al. 1 à 3 CPC. En conséquence, la locataire ne saurait se prévaloir, qui plus est devant le juge du fond, du caractère vicié de la formule utilisée, sauf à commettre un abus de droit. Autre aurait pu être la situation si elle n'avait pas fait valoir correctement ses droits, voire encore si elle n'était pas représentée par un avocat, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, l'intimée s'évertuant à démontrer qu'il existe des différences capitales entre l'ancienne et la nouvelle formule sans établir concrètement qu'il y aurait eu des incidences dans le cadre de sa défense.

Il s'ensuit que, même si l'usage de la formule adéquate devait être impérativement la règle, ce serait faire preuve, dans le cas d'espèce et en dépit du domaine concerné, de formalisme excessif que de considérer que le congé signifié à la locataire est nul pour avoir été notifié par le biais d'une formule officielle périmée.

La résiliation de bail étant valable, l'appel doit être admis. Dès lors que le moyen principal invoqué par l'intimée, à savoir qu'il s'agit d'un congé représailles, n'a pas été examiné en première instance, le jugement doit être annulé et la cause renvoyé au Tribunal des baux pour nouvelle décision dans le sens des considérants, étant par ailleurs relevé qu'il appartiendra aux premiers juges d'examiner préalablement si la commission de conciliation a été saisie en temps utile, examen auquel ils n'ont pas procédé dans le cadre de leur ordonnance de disjonction, vu la réponse donnée à la question de la nullité de la résiliation.

4. Les frais judiciaires, arrêtés à 1'468 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Au vu du travail fourni par le conseil des appelants, à savoir principalement un mémoire d'appel de dix pages, et de la valeur litigieuse, les dépens de deuxième instance dus par l'intimée sont arrêtés à 2'000 fr. (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RSV 270.11.6]). Cette dernière devra donc verser aux appelants, solidairement entre eux, le montant total de 3'468 fr. à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

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 est annulé au chiffre I de son dispositif, la cause étant renvoyée au Tribunal des baux pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Le jugement est confirmé pour le surplus.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'468 fr. (mille quatre cent soixante-huit francs), sont mis à la charge de l'intimée.

IV. L'intimée L._____ doit verser aux appelants G._____, solidairement entre eux, la somme de 3'468 fr. (trois mille quatre cent soixante-huit francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président : Le greffier :

Du 4 mars 2013

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 Alain Dubuis (pour G._____),
- Me César Montalto (pour L._____).

La Cour d’appel civile considère que la valeur litigieuse est de 46'800 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, au :

- Tribunal des baux.

Le greffier :