

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 8 janvier 2015

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : M. Abrecht et Mme Courbat  
Greffier : Mme Logoz

\*\*\*\*\*

**Art. 271, 271a CO ; 53 al. 1, 152 al. 1, 316 al. 3 CPC**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **T.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, demanderesse, contre le jugement rendu le 13 mai 2014 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec et **A.L.**\_\_\_\_\_, à Prilly, défendeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 13 mai 2014, dont le dispositif a été adressé aux parties le 20 mai 2014 et les motifs le 25 août 2014, le Tribunal des baux a prononcé l'annulation de la résiliation de bail portant sur l'appartement n° 9 en duplex aux 2/3<sup>e</sup> étages de l'immeuble sis [...], à [...], signifiée aux défendeurs A.L. \_\_\_\_\_ et B.L. \_\_\_\_\_ par la demanderesse T. \_\_\_\_\_ le 16 juillet 2013 pour le 30 juin 2014 (I), rendu le jugement sans frais judiciaires ni dépens (II), et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (III).

En droit, les premiers juges ont retenu qu'au vu de la proximité temporelle entre le courrier du 15 juillet 2013 des défendeurs et la résiliation notifiée le lendemain par la demanderesse, ainsi que du retard apporté à la motivation de celle-ci, le congé avait manifestement été donné en représailles des contestations émanant des défendeurs et qu'il devait donc être annulé en application de l'art. 271a al. 1 let. a CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220). Au surplus, ils ont considéré qu'à supposer que le caractère de représailles du congé litigieux ne soit pas rendu suffisamment vraisemblable, celui-ci devrait de toute manière être annulé en vertu de l'art. 271 al. 1 CO, le congé motivé par le défaut d'esprit coopérant des défendeurs s'avérant abusif. Enfin, ils ont relevé que les art. 271 et 271 a CO étant de droit impératif, on ne pouvait y déroger dans les statuts d'une société coopérative.

**B.** Par acte de « recours ou appel » du 25 septembre 2014, T. \_\_\_\_\_ a conclu, avec suite de dépens, à l'annulation de ce jugement, subsidiairement au renvoi de la cause à la première instance. Elle a produit un bordereau de pièces.

Le 2 octobre 2014, le Juge délégué de la Cour d'appel civile a imparti à l'appelante un délai au 20 octobre 2014 pour effectuer un dépôt

de 1'684 fr. à titre d'avance de frais. Cette requête d'avance de frais a été confirmée par avis du 8 octobre 2014.

B.L.\_\_\_\_\_ et A.L.\_\_\_\_\_ ont adressé le 9 octobre 2014 à la Cour de céans un courrier concluant au rejet de l'appel, avec suite de frais et dépens.

Le 13 octobre 2014, T.\_\_\_\_\_ a déposé auprès du Tribunal fédéral un recours contre la demande d'avance de frais.

Par courrier du 27 octobre 2014, B.L.\_\_\_\_\_ et A.L.\_\_\_\_\_ ont conclu, avec suite de frais et dépens, à l'irrecevabilité de l'appel pour défaut d'avance de frais.

Dans un arrêt du 9 décembre 2014, la Présidente de la I<sup>re</sup> Cour de droit civil du Tribunal fédéral a prononcé l'irrecevabilité du recours, la recourante n'ayant pas effectué l'avance de frais requise dans les délais impartis.

Par courrier du 19 décembre 2014, le greffe de la Cour de céans a imparti à l'appelante un délai supplémentaire non prolongeable de cinq jours dès réception pour effectuer l'avance de frais requise par avis du 2 octobre 2014.

Le 29 décembre 2013, l'appelante s'est acquittée de l'avance de frais qui lui avait été demandée.

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

1. Par contrat de bail à loyer du 30 avril 2013, T.\_\_\_\_\_ a loué à B.L.\_\_\_\_\_ et A.L.\_\_\_\_\_ un appartement en duplex sis aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages de l'immeuble [...], à [...].

Le bail commençait le 1<sup>er</sup> mai 2013 et se terminait le 30 juin 2014, le contrat se renouvelant pour une année sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite d'année en année.

Le loyer mensuel net était de 1'550 fr., plus 150 fr. pour une place de parc et 200 fr. à titre d'acompte de charges, soit un loyer mensuel brut de 1'900 francs.

2. Le 13 juin 2013, A.L. \_\_\_\_\_ s'est fait dérober son trousseau de clés, comprenant notamment les clés de son nouveau logement.

Par courriel adressé le 15 juin 2013 à T. \_\_\_\_\_, A.L. \_\_\_\_\_ a demandé « d'activer immédiatement la procédure pour le changement des cylindres de mon appartement, cave et boîte à lettre ». Il a indiqué que la télécommande du garage avait également été volée.

Le 17 juin 2013, la bailleresse a commandé auprès de l'entreprise [...] le remplacement des cylindres de l'appartement et de sa boîte aux lettres.

3. Le 12 juillet 2013, T. \_\_\_\_\_ a adressé à A.L. \_\_\_\_\_ un courrier dans lequel elle se référait à son emménagement pendant la semaine 28/2013 (8 au 14 juillet 2013) et au constat fait mutuellement du miroir rayé de l'ascenseur et le priait d'annoncer le sinistre à son assurance responsabilité civile et à celle de son déménageur pour remplacement de la vitre. La bailleresse demandait en outre à A.L. \_\_\_\_\_ qu'il mette en conformité, d'ici au 31 juillet suivant, les cylindres de la porte de son appartement, de la boîte aux lettres et de la cave selon le plan de fermeture de l'immeuble.

4. Par courrier du 15 juillet 2013, A.L. \_\_\_\_\_ a contesté être personnellement responsable du dégât constaté sur le miroir de l'ascenseur et a transmis à la bailleresse les coordonnées de l'entreprise

qui avait livré ses meubles. Il terminait son courrier en indiquant ce qui suit :

« Monsieur, je suis contraint de vous signaler une atmosphère lourde, assommante, de contrôle assidu étouffant sur tout ce que nous faisons et un climat de préjugé et d'intimidation voilée continue à égard des jeunes locataires de l'immeuble portant atteinte à leur privée et familiale.

Tout ça sera objet d'une réunion spéciale des locataires avec un procès-verbal final qui vous sera livré. »

5. Par formules officielles du 16 juillet 2013, adressées respectivement à B.L. \_\_\_\_\_ et A.L. \_\_\_\_\_, T. \_\_\_\_\_ a résilié le bail susmentionnée pour le 30 juin 2014, sans indiquer le motif du congé.

6. Le 22 juillet 2013, B.L. \_\_\_\_\_ et A.L. \_\_\_\_\_ ont contesté le congé auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer en concluant principalement à l'annulation de la résiliation, subsidiairement à la prolongation du bail. Ils ont également demandé que le motif de la résiliation leur soit indiqué.

La conciliation ayant échoué, la Commission préfectorale de conciliation a rendu le 17 octobre 2013 une proposition de jugement, retenant en substance que la résiliation de bail était annulée. A l'appui de sa proposition, elle a notamment relevé que, selon un courrier de la bailleuse du 29 août 2013 (chiffre 4), « un des motifs de la résiliation est que les locataires en question sont des personnes exagérément conflictuelles, illustré entre autres, par la lettre envoyée au propriétaire le 15.07.2013 » et que la résiliation constituait dès lors un congé de représailles, celle-ci étant intervenue après que les locataires eurent contesté être responsables du dommage constaté sur le miroir de l'ascenseur.

Par courrier du 21 octobre 2013, T. \_\_\_\_\_ a formé opposition à la proposition de jugement, reprochant à l'autorité de conciliation de manquer d'impartialité, et a demandé en conséquence une autorisation de procéder, qui lui a été délivrée le 29 octobre 2013.

7. Par « requête » adressée le 21 novembre 2013 au Tribunal des baux, T.\_\_\_\_\_ a pris contre B.L.\_\_\_\_\_ et A.L.\_\_\_\_\_ les conclusions suivantes :

« I. la résiliation du bail-à-loyer est confirmée pour son échéance soit le 30 juin 2014 ;

II. L'arrêt est exécutoire. »

Dans leur réponse du 17 février 2014, B.L.\_\_\_\_\_ et A.L.\_\_\_\_\_ ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la demande et, à titre reconventionnel :

« I. Les résiliations de bail données le 16 juillet 2013 aux défendeurs A.L.\_\_\_\_\_ et B.L.\_\_\_\_\_ concernant l'appartement n° 9, la cave et la place de parc dans l'immeuble sis [...], à [...], pour le 30 juin 2014, sont annulées.

### **Subsidiairement**

II. Le bail des défendeurs portant sur les objets mentionnées sous chiffre I.- ci-dessus est prolongé de 4 ans, soit jusqu'au 30 juin 2018. »

Le 27 mars 2014, T.\_\_\_\_\_ a adressé au Tribunal des baux une « réponse » dans laquelle elle a maintenu ses conclusions.

8. Les parties ont été entendues à l'audience du 13 mai 2014 du Tribunal des baux. [...] et B.N.\_\_\_\_\_, respectivement présidente et administrateur avec signature collective à deux, représentaient la demanderesse.

Cette dernière a expliqué que le locataire ne réunissait pas les conditions d'un futur coopérant, ni celles posées dans les statuts, raison pour laquelle le contrat n'avait pas été reconduit.

Le Tribunal des baux a également procédé à l'audition des témoins S.\_\_\_\_\_ et F.\_\_\_\_\_, voisins de palier des défendeurs B.L.\_\_\_\_\_ et A.L.\_\_\_\_\_.

## **En droit :**

### **1.**

**1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272]) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au denier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

En l'occurrence, le litige porte sur la validité de la résiliation d'un contrat de bail à loyer. 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. Celle-ci 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 (TF 4A\_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1 ; SJ 2001 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1).

En l'espèce, calculée conformément à l'art. 92 al. 1 CPC, la valeur litigieuse excède 10'000 fr., si bien que c'est la voie de l'appel qui est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

**1.2** Vu la nature réformatoire de l'appel, l'appelant ne saurait, sous peine d'irrecevabilité, se limiter à conclure à l'annulation de la décision

attaquée mais doit au contraire prendre des conclusions au fond permettant cas échéant à l'instance d'appel de statuer à nouveau (art. 318 al. 1 let. b CPC ; Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 4 ad art. 3111 CPC). Ses conclusions doivent être suffisamment précises pour qu'en cas d'admission de l'appel, elles puissent être reprises telles quelles dans le dispositif (ATF 137 III 617 c. 4.3. et 6.1, JT 2014 II 187; TF 4D\_8/2013 du 15 février 2013 c. 4.2; TF 4A\_383/2013 du 2 décembre 2013 c. 3.2.1, RSPC 2014 p. 221). Il n'est fait exception à la règle de l'irrecevabilité des conclusions en annulation que si l'autorité, en cas d'admission du recours, ne serait de toute manière pas en mesure de statuer elle-même sur le fond, en particulier faute d'un état de fait suffisant, et ne pourrait que renvoyer la cause à l'autorité inférieure (cf. ATF 134 III 379 c. 1.3 p. 383 et l'arrêt cité; JT 2011 III 23). L'absence de conclusions en réforme ne fait, dans un tel cas, pas obstacle à l'entrée en matière sur le recours, qui sera rejeté si le moyen d'ordre formel est écarté (TF 5A\_936/2013 du 8 juillet 2014 c. 2.1.3).

En l'espèce, l'appelante, qui conteste le déroulement de l'audience de jugement, se borne à conclure à l'annulation de la décision et au renvoi de la cause à l'autorité de première instance. L'appel est ainsi dépourvu de conclusions réformatoires, si bien que sa recevabilité s'avère douteuse à la lumière des principes jurisprudentiels exposés ci-dessus. La question peut toutefois demeurer indécise, l'appel devant de toute manière être rejeté pour les motifs qui vont suivre.

## **2.**

**2.1** 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.

**2.2** Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard 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, ces deux conditions étant cumulatives. Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement les faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (art. 317 al. 1 CPC; Tappy, op. cit., JT 2010 III 136-137; JT 2011 III 43).

En l'espèce, l'appelante a produit un bordereau de onze pièces. Les pièces n° 1 à 4, 6 à 8, 10 et 11 figurent toutes au dossier de première instance ; elles sont dès lors recevables. Les pièces n° 5 et 9, qui sont antérieures à l'audience de jugement, sont en revanche irrecevables, l'appelante ne démontrant pas en quoi elle aurait été empêchée de les produire en première instance.

**2.3** Conformément à l'art. 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut administrer les preuves si elle estime opportun de renouveler l'administration d'une preuve ou d'administrer une preuve alors que l'instance inférieure s'y était refusée (Jeandin, op. cit., n. 5 ad art. 316 CPC). Cette disposition ne confère pas à l'appelant un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à l'administration des preuves. L'instance d'appel peut rejeter la requête de réouverture de la procédure probatoire et d'administration d'un moyen de preuve déterminé si l'appelant n'a pas suffisamment motivé sa critique de la constatation de fait retenue par la décision attaquée. Elle peut également refuser une mesure probatoire en procédant à une appréciation anticipée des preuves, lorsqu'elle estime que le moyen de preuve requis ne pourrait pas fournir la preuve attendue ou ne pourrait en aucun cas prévaloir sur les autres moyens de preuve déjà administrés par le tribunal de première instance, à savoir lorsqu'il ne serait pas de nature à modifier le résultat des preuves qu'elle tient pour acquis (cf. ATF 131 III 222 c. 4.3; ATF 129 III 18 c. 2.6). Elle peut aussi refuser d'administrer un moyen de preuve régulièrement offert en première instance lorsque la partie a renoncé à son

administration, notamment en ne s'opposant pas à la clôture de la procédure probatoire (ATF 138 III 374 c. 4.3.1).

En l'espèce, l'appelante a requis sous pièce n° 8 de son bordereau la production d'une attestation de salaire de S.\_\_\_\_\_, entendue par le Tribunal des baux en qualité de témoin, et l'audition des « assesseurs, notamment celui qui représente les propriétaires ». Ces réquisitions seront rejetées dès lors que les mesures d'instruction requises ne sont pas pertinentes pour la résolution du présent litige.

**3.** Dans un premier moyen, l'appelante fait valoir que la valeur litigieuse de la cause retenue par le Tribunal des baux, qui indique au pied de son jugement qu'elle est supérieure à 10'000 fr., ne peut être considérée comme référence, dès lors que le problème principal n'est pas en soi le litige qui divise les locataires d'avec la bailleuse, mais la façon maladroite et partielle dont le juge aurait conduit l'audience qu'il a présidée.

Comme exposé précédemment (c. 1), en cas de litige portant sur la résiliation d'un bail à loyer, la valeur litigieuse se détermine selon le loyer dû pour la période durant laquelle le contrat subsiste nécessairement, en supposant que l'on admette la contestation, et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé pourrait être donné ou l'a été effectivement. 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. 271 al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation. est supérieure à 10'000 francs. Le loyer mensuel s'élevant à 1'900 fr., la valeur litigieuse fixée par l'art. 308 al. 2 CPC est sans conteste atteinte, de sorte que ce grief doit être rejeté.

**4.**

**4.1** L'appelante semble ensuite faire grief aux premiers juges d'avoir donné suite à la requête des défendeurs sollicitant l'audition des

locataires voisins S.\_\_\_\_\_ et F.\_\_\_\_\_ en qualité de témoins, ces derniers ayant engagé une procédure à l'encontre de l'appelante à la suite de la résiliation de leur bail. A cet égard, elle paraît faire valoir une violation du droit en invoquant une « jonction des causes sans accord express des parties ». Elle invoque également une violation de son droit d'être entendue, dès lors qu'elle se serait vue privée de poser certaines questions aux témoins. Elle reproche en outre au Président du Tribunal des baux de n'avoir pas accordé assez de temps au litige et d'avoir « limité l'affaire A.L.\_\_\_\_\_ à une simple plaidoirie et réplique ».

**4.2** Selon l'art. 53 al. 1 CPC, les parties ont le droit d'être entendues. Ce droit comprend comme noyau celui d'être informé - savoir de recevoir les différentes prises de position exprimées dans la procédure, qu'elles émanent des autres parties ou, le cas échéant de l'autorité intimée (Haldy, CPC Commenté, 2011, n. 3 ad art. 53 CPC, p. 144) - et de s'exprimer sur ces éléments, oralement ou par écrit (Haldy, op. cit., n. 4 ad art. 54 CPC, p. 144). Le droit d'être entendu inclut celui de faire administrer des preuves à l'appui de ses demandes ou défenses en justice (art. 29 al. 2 Cst [Constitution fédérale de la Confédération suisse ; RS 101] ; Schweizer, CPC annoté, n. 1 ad art. 152 CPC).

Selon l'art. 152 al. 1 CPC, toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile. Cette disposition, qui garantit le droit - non absolu - à la preuve, fixe les conditions minimales auxquelles une partie a le droit de faire administrer une preuve qu'elle propose, " toutes maximes confondues ". Le tribunal doit administrer une preuve offerte, pour autant qu'elle soit adéquate, autrement dit qu'elle soit apte à forger la conviction du tribunal sur la réalité d'un fait pertinent, à savoir dont la démonstration peut avoir une incidence sur l'issue du litige (adéquation objective). Une mesure probatoire peut en outre être refusée à la suite d'une appréciation anticipée des preuves, c'est-à-dire lorsque l'autorité parvient à la conclusion que l'administration de la preuve sollicitée ne pourrait plus modifier sa conviction parce que le fait pertinent a déjà été prouvé (ATF 131 I 153 c. 3; 129 III 18 c. 2.6), en sorte que le moyen de

preuve offert ne doit pas être superfétatoire, ce qui signifie que la preuve n'est pas inutile parce que le juge, après avoir pris connaissance des autres preuves, est déjà convaincu de l'existence ou de l'inexistence du fait à prouver (adéquation subjective).

Le droit d'être entendu étant de nature formelle, sa violation implique l'annulation de la décision attaquée, sans égard à la question de savoir si son respect aurait conduit à une autre décision, sauf si le vice peut être réparé lorsque l'autorité de recours dispose du même pouvoir d'examen que l'autorité de première instance ou si l'informalité n'est pas de nature à influencer sur le jugement (Haldy, op. cit., nn. 19 et 20 ad art. 53 CPC, p. 147; CREC 4 octobre 2011/179).

**4.3** En l'espèce, il n'y a eu aucune jonction de cause en vertu de l'art. 125 let. c CPC, contrairement à ce que soutient l'appelante. Son grief tombe dès lors à faux, étant au demeurant rappelé que la décision relative à la jonction de causes constitue une autre décision au sens de l'art. 319 let. b CPC, susceptible de recours lorsqu'elle peut causer un préjudice difficilement réparable (CREC 6 août 2014/274). Au surplus, le fait que les témoins aient été en litige avec la bailleresse à propos de la résiliation de leur bail à loyer ne fait en soi pas obstacle à leur audition en qualité de témoins, le juge disposant à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation s'agissant de la pertinence de leurs déclarations.

On ne dénote par ailleurs aucune violation du droit d'être entendu de l'appelante dans le fait que le Président du Tribunal des baux a refusé que son représentant interroge le témoin S.\_\_\_\_\_ sur la raison pour laquelle elle n'avait pas produit un extrait de sa comptabilité. S'agissant de l'administration des preuves, le tribunal bénéficie d'une grande latitude, notamment lorsqu'il s'agit de déterminer si l'administration de la preuve requise se rapporte à un fait pertinent. En l'espèce, la question posée au témoin n'avait aucune incidence sur l'issue du présent litige, de sorte que c'est à bon droit que le tribunal a refusé que cette question soit posée.

Du reste, le jugement entrepris ne se réfère que brièvement et de manière accessoire à l'audition des témoins en question, les premiers juges ayant principalement retenu que la proximité temporelle entre le courrier que A.L. \_\_\_\_\_ avait adressé à l'appelante le 15 juillet 2013 et la résiliation qui avait été notifiée le lendemain aux locataires, ainsi que le retard apporté à la motivation de celles-ci, soit « l'absence d'esprit coopérant », démontraient que le congé avait été donné en représailles des contestations des locataires. Au surplus, ils ont retenu qu'à supposer le caractère de représailles du congé litigieux ne soit pas rendu suffisamment vraisemblable, celui-ci devrait de toute manière être annulé en vertu de l'art. 271 al. 1 CO, dans la mesure où le congé s'avérait abusif au vu du motif invoqué.

Enfin, on constate que le Tribunal des baux a consacré trois heures à l'instruction et aux débats de la cause et que les parties ont pu plaider, leur droit à un deuxième tour de parole ayant également été respecté. Le grief de l'appelante relatif à la durée de l'audience et au déroulement des débats de la cause est ainsi dénué de tout fondement. Enfin, en ce qui concerne l'instruction de la cause, on ne dénote aucune violation de la maxime inquisitoire de l'art. 247 al. 2 CPC, la bailleresse n'ayant au demeurant pas donné suite à la réquisition de production de pièce que le Tribunal des baux lui avait adressée le 20 février 2014.

**5.** Au vu de ce qui précède, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'684 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RS 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer sur l'appel et s'étant

bornés à adresser spontanément à la Cour de céans deux brefs courriers concluant au rejet de l'appel, respectivement à son irrecevabilité.

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, dans la mesure de sa recevabilité.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'684 fr. (mille six cent huitante-quatre francs), sont mis à la charge de l'appelante T.\_\_\_\_\_.
- IV.** Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 9 janvier 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 :

- Mme [...] (pour T. \_\_\_\_\_),
- Me César Montalto (pour A.L. \_\_\_\_\_ et B.L. \_\_\_\_\_).

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 :

- M. le Président du Tribunal des baux.

Le greffier :