

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 9 octobre 2012

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : M. Creux et M. Abrecht  
Greffière : Mme Tchamkerten

\*\*\*\*\*

**Art. 260a al. 3 CO**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **N.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, défenderesse, contre le jugement rendu le 26 septembre 2011 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **A.X.**\_\_\_\_\_, et **B.X.**\_\_\_\_\_, tous deux à Montilier (FR), demandeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 26 septembre 2011, dont les considérants écrits ont été adressés pour notification aux parties le 30 juillet 2012, le Tribunal des baux a dit que la défenderesse N.\_\_\_\_\_ doit payer aux demandeurs A.X.\_\_\_\_\_ et B.X.\_\_\_\_\_ la somme de 60'310 fr., plus intérêt à 5 % dès le 12 juin 2008 (I), fixé les frais de justice à 6'970 fr. pour les demandeurs, solidairement entre eux, et à 4'685 fr. pour la défenderesse (II), dit que la défenderesse doit payer aux demandeurs, solidairement entre eux, la somme de 8'227 fr. 50 à titre de dépens réduits (III), et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

En droit, les premiers juges ont considéré que la défenderesse/bailleresse ne contestait pas le droit à l'indemnisation des demandeurs/locataires pour la plus-value résultant des travaux de rénovation qu'ils avaient réalisés dans les locaux loués, et qu'elle avait admis, par transaction, qu'à la fin du bail, la valeur de cette plus-value s'élevait à 130'610 fr., dont il y avait lieu de déduire un acompte de 70'000 fr. déjà versé. Les locataires ayant admis qu'il restait à payer un mois de loyer pour le garage, par 300 fr., l'indemnité s'élevait en définitive à 60'310 fr. (130'610 fr. - 70'000 fr. - 300 fr.). Considérant que la défenderesse n'avait pas établi sa créance découlant des loyers impayés du garage, sous réserve du montant de 300 fr. admis par les demandeurs, les premiers juges ont rejeté l'objection de compensation formulée par la bailleresse.

**B.** Par acte du 14 septembre 2012, N.\_\_\_\_\_ a fait appel de ce jugement en prenant, sous suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

"- | -

L'appel est admis.

Principalement :

Le jugement du 26 septembre 2011 du Tribunal des baux (réf. XG08.028938/PGM/dga) est réformé en ce sens que :

- a) **Principalement**, les conclusions de la Demande d'A.X. \_\_\_\_\_ et B.X. \_\_\_\_\_ sont rejetées.
- b) **Subsidiairement**, l'éventuelle créance d'A.X. \_\_\_\_\_ et B.X. \_\_\_\_\_ contre N. \_\_\_\_\_ est éteinte par compensation avec la créance de N. \_\_\_\_\_ contre A.X. \_\_\_\_\_ et B.X. \_\_\_\_\_ découlant des loyers impayés du garage.
- c) N. \_\_\_\_\_ n'est pas la débitrice d'A.X. \_\_\_\_\_ et B.X. \_\_\_\_\_ d'un quelconque montant.
- d) Des dépens de première instance fixés à dire de justice sont mis à la charge d'A.X. \_\_\_\_\_ et B.X. \_\_\_\_\_ et alloués à N. \_\_\_\_\_.

Subsidiairement à II ci-dessus :

Le jugement du 26 septembre 2011 du Tribunal des baux (XG08.028938/PGM/dga) est annulé."

A l'appui de son écriture, l'appelante a produit des pièces.

Les intimés A.X. \_\_\_\_\_ et B.X. \_\_\_\_\_ n'ont pas été invités à se déterminer sur l'appel.

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

**1.** Le 16 septembre 1987, feu G. \_\_\_\_\_, frère de N. \_\_\_\_\_, en qualité de bailleur d'une part, et A.X. \_\_\_\_\_ comme locataire d'autre part, ont signé un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux portant sur un hôtel-restaurant et des places de parc, à Corcelles-près-Payerne, pour un loyer mensuel de 4'500 francs. Par la suite, B.X. \_\_\_\_\_ est devenue partie au contrat de bail comme colocataire, aux côtés d'A.X. \_\_\_\_\_.

Conclu pour une durée initiale de dix ans, le bail prenait effet le 16 novembre 1987 pour se terminer le 15 novembre 1997, et se renouvelait de plein droit aux mêmes conditions de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation donné par l'une ou l'autre des parties au moins une année à l'avance.

Le contrat comportait un chiffre 5 libellé comme il suit :

"A la fin du bail, le locataire peut prétendre à une indemnité pour la plus-value apportée à l'immeuble par les travaux qu'il a effectués, pour autant que cette plus-value corresponde à un enrichissement effectif du propriétaire. Il ne pourra en particulier y prétendre lorsque ces travaux s'avèrent sans utilité pour le propriétaire ou le nouveau locataire, notamment en raison de démolition, transformation ou changement d'affectation des locaux loués.  
Saut convention contraire, l'indemnité mise à la charge du propriétaire ne saurait excéder le coût des travaux de l'alinéa 1 diminuée de 10 % par an à dater de leur exécution. déduction faite de l'usure usuelle selon CO [correction manuscrite suivie des signatures]."

La clause n° 16 du contrat de bail prévoyait que le loyer pourrait être modifié une fois par an en fonction de la variation de l'indice suisse des prix à la consommation (ci-après : IPC) moyennant préavis d'un mois, l'IPC de base étant celui de l'entrée en jouissance dans les locaux.

**2.** Par avenant du 15 août 1989, les locataires ont été autorisés par le bailleur à effectuer des travaux d'agrandissement et d'amélioration de l'immeuble; la durée initiale du bail a été augmentée à dix ans, et par conséquent prolongée au 15 novembre 2007.

Les travaux de rénovation ont été réalisés essentiellement au cours de l'année 1989.

**3.** En application du chiffre 16 du contrat de bail, les locataires se sont vu notifier, par formule officielle datée du 30 janvier 1990, une première hausse de loyer, lequel a passé de 4'500 fr. à 4'800 fr. dès le 1<sup>er</sup> mars 1990.

Par avenant au contrat de bail du 26 mars 1990, le bailleur a loué aux locataires un garage à compter du 1<sup>er</sup> juillet 1990, pour un loyer mensuel de 300 fr., la durée et les conditions du bail à loyer du 16 novembre 1987 et de l'avenant du 15 août 1989 s'appliquant pour le surplus.

Une nouvelle majoration de loyer, également motivée par une variation de l'IPC, a été notifiée aux locataires sur formule officielle datée du 28 septembre 1991, augmentant le loyer mensuel payé par les locataires de 5'100 fr. à 5'550 fr. à compter du 1<sup>er</sup> décembre 1991. S'agissant de la majoration de loyer de 4'800 fr. à 5'100 fr., les demandeurs ont produit un document du 27 septembre 1991 qui leur a été transmis par fax du 25 août 1999 de leur fiduciaire G. \_\_\_\_\_ SA, qui comporte les annotations suivantes:

" X. \_\_\_\_\_

garage 300.-p/mois  
1<sup>er</sup> mars 90 4'800.-p/mois  
loyer total 5'100.- p/mois"

Entendu comme témoin, F. \_\_\_\_\_, qui a travaillé pour le compte de G. \_\_\_\_\_ SA de 1990 à 1993, a reconnu être l'auteur de ces annotations. A son souvenir, il n'y avait pas eu de problèmes au sujet du paiement du loyer. Lui et le témoin R. \_\_\_\_\_, ancienne collaboratrice de la fiduciaire précitée, ont déclaré que feu G. \_\_\_\_\_ était également client de la fiduciaire et qu'il s'entendait bien avec les locataires.

Le bailleur a encore notifié sur la base de l'IPC des augmentations de loyer; celui-ci a passé de 5'550 fr. à 5'800 fr. dès le 1<sup>er</sup> février 1993 et de 5'800 fr. à 5'950 fr. dès le 1<sup>er</sup> septembre 1995.

Les extraits des comptes bancaires produits par les demandeurs montrent qu'ils se sont acquittés d'un loyer mensuel de 4'500 fr. jusqu'au mois de février 1990, d'un loyer de 4'800 fr. pour les mois de mars à juillet 1990, puis d'un loyer de 5'100 fr. dès le mois d'août 1990.

**4.** Le 16 juin 2003, le Tribunal des baux a rendu un jugement dans une cause divisant feu G. \_\_\_\_\_ d'avec A.X. \_\_\_\_\_ et B.X. \_\_\_\_\_, allouant aux locataires une réduction du loyer pour un défaut de distribution d'eau affectant certaines parties du bâtiment loué. Dans les considérants de ce jugement, le tribunal a procédé à une estimation de la composition du loyer de 5'950 fr., en vue d'appliquer un pourcentage de réduction au loyer dû pour les parties affectées du défaut seulement.

Cette estimation a été effectuée comme il suit, sous considérant Ib du jugement :

"Loyer mensuel de l'appartement Occupé par les défendeurs :	1'000 fr.
Loyer mensuel des 4 chambres : 4 x 150 fr. =	600 fr.
Loyer mensuel des 5 studios : 5 x 300 fr. =	<u>1'500 fr.</u>
Loyer mensuel de la partie "habitation" de l'immeuble :	3'100 fr.
Loyer mensuel de la partie "établissement public" (y compris les 21 places de parc) :	<u>2'850 fr.</u>
Loyer mensuel total :	5'950 fr."

Dans le cadre de cette procédure, G. \_\_\_\_\_ n'a pas fait valoir de créance en paiement du loyer du garage.

**5.** En 2004, à la suite du décès de G. \_\_\_\_\_, sa sœur N. \_\_\_\_\_ est devenue propriétaire de l'immeuble en cause.

Le 2 novembre 2006, les locataires ont résilié le bail pour l'échéance du 15 novembre 2007. Par avenant au contrat du 30 août 2007, les parties sont convenues d'une prolongation du bail jusqu'au 29 février 2008.

**6.** Par demande du 25 septembre 2008 adressée au Tribunal des baux, A.X. \_\_\_\_\_ et B.X. \_\_\_\_\_ ont pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes à l'encontre de N. \_\_\_\_\_ :

- "1. La présente demande est admise.
2. Il est constaté que les travaux réalisés par M. et Mme A.X.\_\_\_\_\_ et B.X.\_\_\_\_\_ dans le restaurant-pizzeria «B.\_\_\_\_\_», à Corcelles-près-Payerne, représentent une plus-value de Fr. 200'000.-.
3. Partant, compte tenu de l'avance de Fr. 70'000 déjà versée, Mme N.\_\_\_\_\_ est condamnée à payer en sus à M. et Mme A.X.\_\_\_\_\_ et B.X.\_\_\_\_\_ la somme de Fr. 130'000.- à titre de solde sur l'indemnité pour la plus-value des travaux réalisés dans le restaurant-pizzeria «B.\_\_\_\_\_», à Corcelles-près-Payerne, montant qui portera intérêts à 5 % l'an dès le 29 février 2008."

Par procédé écrit du 3 avril 2009, N.\_\_\_\_\_ a pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

"Principalement :

Les conclusions de la demande de M. A.X.\_\_\_\_\_ et Mme B.X.\_\_\_\_\_ sont rejetés [sic]

Subsidiairement :

La créance de M. A.X.\_\_\_\_\_ et Mme B.X.\_\_\_\_\_ est compensée par les loyers impayés du garage."

En cours de procédure, Philippe Gueissaz a été mis en œuvre en qualité d'expert afin d'évaluer notamment la plus-value apportée par les travaux réalisés par les demandeurs dans les locaux loués. L'expert a établi un pré-rapport le 18 janvier 2010, sous forme de tableau récapitulatif des travaux de rénovation effectués, leur coût, la durée de l'amortissement et la valeur des travaux après amortissement. Selon l'expert, au 29 février 2008, la valeur après amortissement était de 136'610 fr., dont à déduire un acompte de 70'000 fr. déjà payé par la propriétaire.

Le 4 mars 2010 les parties ont soumis au tribunal un exemplaire de la convention qu'elles avaient signée les 23 février et 1<sup>er</sup> mars 2010, par laquelle elles sont convenues de ce qui suit :

**"Article 1**

Les parties admettent le contenu de l'annexe 1 remis par M. Gueissaz.

**Article 2**

Les parties admettent comme fait établi la valeur des travaux litigieux après amortissement, à valeur au 29 janvier 2008 [sic], pour une valeur de 136'670.- Fr., à déduire l'acompte versé par la propriétaire de 70'000.- Fr. soit un solde de 66'610 Fr.

### **Article 3**

Cet état de fait étant admis par les parties, ces dernières conviennent de libérer l'expert, M. Gueissaz, de son mandat qui a été rendu à satisfaction des parties.

### **Article 4**

Les parties requerront du Tribunal des baux que ce dernier prenne acte de leur accord quant au fait établi par l'annexe 1 et l'expertise quant à la valeur résiduelle après amortissement des travaux entrepris par les locataires X. \_\_\_\_\_ pour un montant de 136'670.-Fr.

### **Article 5**

Les parties requièrent du Tribunal des Baux qu'il relève de son mandat d'expert, M. Philippe Gueissaz et l'inviter [sic] à produire sa note d'honoraires d'expertise.

### **Article 6**

Les parties confirment par la présente, qu'ils ne requerront pas un complément d'expertise sur l'expertise effectuée par M. Philippe Gueissaz."

Une audience d'instruction a eu lieu le 28 septembre 2010 devant le Tribunal des baux. La défenderesse a remis en cause la convention précitée en ce sens que, selon elle, la valeur résiduelle après amortissement des travaux entrepris par les locataires était d'un montant de 130'670 fr. et non de 136'670 fr., compte tenu du fait que les locataires n'avaient pas participé au paiement des honoraires d'architecte, par 6'000 fr., relatifs à la mise à l'enquête des travaux. Avec l'accord des parties, l'audience a été suspendue.

Lors de la reprise d'audience du 26 septembre 2011, Philippe Gueissaz a été entendu comme expert; les parties ont conclu une transaction partielle, dont le Tribunal des baux a pris acte séance tenante. Cette transaction a la teneur suivante :

"I. Les parties admettent comme fait établi la valeur au 29 janvier 2008 des travaux litigieux après amortissement pour un montant de

130'610 fr. (cent-trente mille six cent dix francs), dont à déduire l'acompte versé par la propriétaire de 70'000 fr. (septante mille francs), soit un solde de 60'610 fr. (soixante mille six cent dix francs).

II. Les parties acceptent de prendre en charge chacune par la moitié des frais et honoraires de l'expert Philippe Gueissaz."

Lors de cette audience, les demandeurs ont modifié la conclusion 3 de leur Demande en ce sens que le montant encore dû par la défenderesse à titre de solde de l'indemnité pour la plus-value des travaux réalisés dans le restaurant-pizzeria " B. \_\_\_\_\_ ", à Corcelles-près-Payerne, était réduit à 60'310 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 29 février 2008, étant tenu compte d'un montant de 300 fr. impayé pour le garage pour le mois de juillet 1990.

### **En droit :**

**1. a)** La décision attaquée a été communiquée le 26 septembre 2011, de sorte que les voies de droit sont régies par le Code de procédure civile du 19 décembre 2008 (ci-après: CPC; RS 272), entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC).

**b)** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance dans les affaires patrimoniales (art. 308 al. 1 let. a CPC), pour autant que la valeur litigieuse au dernier état des conclusions de première instance soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). 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 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). Les délais légaux ne courent pas du 15 juillet au 15 août inclus (art. 145 al. 1 let. b CPC).

En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dans

laquelle les conclusions, dans leur dernier état devant le tribunal de première instance, sont supérieures à 10'000 fr., le présent appel est formellement recevable.

**2. a)** L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ibid., p. 135).

**b)** 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 (art. 317 al. 1 CPC; Tappy, op. cit., JT 2010 III 115, p. 138). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (ibid., pp. 136-147).

En l'espèce, l'appelante a produit des pièces à l'appui de son écriture. Celles qui figurent déjà au dossier de première instance sont recevables. En revanche, les pièces nouvelles établies avant l'audience du 26 septembre 2011 sont irrecevables, dès lors qu'elles auraient pu être produites en première instance.

**3.** L'appelante fait grief aux premiers juges de ne pas avoir examiné si les conditions de l'indemnité prévue par l'art. 260a al. 3 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), respectivement par le

chiffre 5 du contrat de bail étaient réunies. Selon elle, les premiers juges ont largement surestimé la portée de la transaction passée à l'audience du 26 septembre 2011, qui se limitait à arrêter la valeur des travaux, sans aborder celle de la plus-value qui en était résulté ni examiner s'il en avait découlé un enrichissement effectif pour le propriétaire. L'appelante fait enfin valoir que les intimés n'ont pas apporté la preuve qu'ils avaient payé les travaux eux-mêmes.

En l'espèce, c'est en vain, et en jouant sur les mots de manière abusive, que l'appelante revient sur les conditions d'application de l'art. 260a al. 3 CO, respectivement de la clause n° 5 du contrat de bail ayant lié les parties. Celles-ci, représentées par leurs conseils respectifs, ont signé une convention qui se réfère expressément au pré-rapport de l'expert, par laquelle elles ont admis comme fait établi que la valeur des travaux litigieux après amortissement, au 29 janvier 2008, était de 136'610 francs. Il ressort clairement du dossier que par "valeur des travaux" les parties entendaient dire "plus-value", ce qui résulte de la prise en compte de l'amortissement desdits travaux. L'expert avait d'ailleurs reçu le mandat de déterminer la plus-value des travaux, comme en attestent les questionnaires qui lui ont été soumis par les deux parties. Au vu de son montant, cette plus-value doit être qualifiée de "considérable" au sens de l'art. 260a al. 3 CO, de sorte qu'il n'est pas contestable qu'elle a engendré un enrichissement effectif pour l'appelante, au sens du chiffre 5 du contrat de bail. Certes, le pré-rapport de l'expert peut susciter quelques interrogations en relation avec certaines factures invoquées par les intimés; il n'en demeure pas moins que les parties sont convenues de libérer l'expert de son mandat "rendu à satisfaction des parties" (art. 3) et de ne pas requérir un complément d'expertise (art. 6).

Si l'appelante a remis en cause la convention précitée lors de l'audience du 28 septembre 2010, c'est uniquement sur la question des honoraires d'architecte, par 6'000 fr., relatifs à la mise à l'enquête des travaux, point sur lequel les parties se sont entendues en signant, une année plus tard, lors de l'audience du 26 septembre 2011, une transaction partielle, qui rectifie l'article 2 de leur convention en ce sens que la valeur

résiduelle des travaux après amortissement a été ramenée à 130'610 fr., soit à un solde de 60'610 fr. après déduction de l'acompte de 70'000 fr. payé par la bailleuse. C'est ainsi à juste titre que les premiers juges ont admis, dans son principe et sa quotité, la prétention des demandeurs/intimés en paiement du montant de 60'310 fr., soit 60'610 fr., sous déduction des 300 fr. représentant un montant impayé pour le loyer du garage dû pour le mois de juillet 1990.

En définitive, l'appel doit être rejeté sur ce point.

**4.** L'appelante estime par ailleurs avoir établi la réalité de sa créance compensante à l'encontre des locataires, qui résulterait des arriérés de loyer relatifs à la location du garage depuis le mois de juillet 1990, ce qui aurait dû selon elle conduire les premiers juges à rejeter l'action des demandeurs/intimés. Elle invoque un jugement rendu le 16 juin 2003 par le Tribunal des baux, dans lequel le tribunal a procédé à une analyse détaillée de la composition du loyer sans mentionner le loyer du garage. Pour l'appelante, ce loyer n'était ainsi pas inclus dans le loyer dû pour l'établissement mais était facturé en sus et les intimés n'ont pas apporté la preuve qu'ils l'avaient acquitté.

On relèvera tout d'abord que les intimés ont reconnu devoir le loyer du garage dû pour le mois de juillet 1990, qu'ils ont déduit, par 300 fr., de leur prétention à l'égard de l'appelante. Pour le reste, les arguments de l'appelante ne sont guère convaincants. A défaut de pouvoir interroger l'ancien propriétaire des locaux aujourd'hui décédé, les intimés ont fourni les preuves que l'on pouvait attendre d'eux en produisant diverses pièces et en faisant entendre comme témoins deux anciens collaborateurs de la fiduciaire G. \_\_\_\_\_ SA chargée de leur comptabilité. Il en ressort que par rapport au montant du loyer initial de 4'500 fr. par mois, diverses notifications de hausse de loyer ont eu lieu, soit en particulier le 30 janvier 1990, portant le montant du loyer à 4'800 fr. par mois avec effet au 1<sup>er</sup> mars 1990, et le 28 septembre 1991, portant le montant de 5'100 fr. à 5'550 fr. par mois avec effet au 1<sup>er</sup> décembre 1991. Entre-temps, soit le 26

mars 1990, les parties ont signé un avenant au bail à loyer, par lequel le propriétaire déclarait louer aux intimés un garage dès le 1<sup>er</sup> juillet 1990, au prix de 300 fr. par mois. Ainsi, le loyer global a passé, dès le 1<sup>er</sup> juillet 1990, à 5'100 fr. (soit 4'800 fr. + 300 fr.), ce que paraissent attester tant les relevés bancaires du compte des intimés, montrant que le montant du loyer dont ils se sont acquittés a passé de 4'800 fr. à 5'100 fr. par mois dès le 30 juillet 1990, que le document manuscrit établi le 27 septembre 1991 par le collaborateur de la fiduciaire entendu comme témoin. A cela s'ajoute que le même témoin a déclaré qu'il n'y avait, à son souvenir, pas eu de problèmes de paiement de loyer par les intimés.

L'appelante fait grand cas du jugement précité du Tribunal des baux rendu le 16 juin 2003 dans un litige ayant opposé les intimés à l'ancien propriétaire concernant les travaux d'entretien de l'immeuble loué. Ainsi que le relève le jugement attaqué, il n'y a pas autorité de chose jugée attachée aux considérants du jugement de 2003, lequel portait sur des prétentions distinctes de celles qui font l'objet de la présente cause. Au demeurant, les premiers juges se sont écartés de l'appréciation faite à l'époque par le Tribunal des baux dans la décision précitée concernant la composition du loyer dû par les intimés. Si l'on ajoute à cela que l'appelante n'a produit en première instance aucune pièce de nature à expliquer à quel (autre) titre était intervenue la hausse de 300 fr. par mois dès le mois de juillet 1990, ni aucune autre pièce de nature à accréditer le fait que les intimés n'auraient pas payé l'entier du loyer dû pour les objets loués, tels que des rappels ou des mises en demeure qui leur auraient été adressés par l'ancien bailleur ou par elle-même, force est de retenir, à l'instar des premiers juges, que l'appelante a échoué à rapporter l'existence de la créance qu'elle oppose en compensation aux prétentions des intimés.

L'appel doit dès lors être également rejeté sur ce point.

**5.** Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé.

L'appelante, qui succombe, sera chargée des frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'603 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5).

Les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance.

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 1'603 fr. (mille six cent trois francs), sont mis à la charge de l'appelante N. \_\_\_\_\_.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 10 octobre 2012

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

La greffière :

Du

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

- Me Nicolas Saviaux, avocat (pour N. \_\_\_\_\_),
- Me Stefano Fabbro, avocat (pour A.X. \_\_\_\_\_ et B.X. \_\_\_\_\_).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 60'310 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

La greffière :