

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 13 janvier 2025

---

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente  
M. Oulevey et Mme Cherpillod, juges  
Greffière : Mme Egger Rochat

\*\*\*\*\*

**Art. 259d CO ; 238 let. g et 308 al. 1 let. a CPC**

Statuant sur l'appel interjeté par **A.**\_\_\_\_\_ **SA**, à [...],  
défenderesse, contre le jugement rendu le 7 juin 2023 par le Tribunal des  
baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **S.**\_\_\_\_\_ et **T.**\_\_\_\_\_, à  
[...], demandeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 7 juin 2022, envoyé pour notification le lendemain, le Tribunal des baux a prononcé que la défenderesse A.\_\_\_\_\_ SA devait payer à la demanderesse S.\_\_\_\_\_ les sommes de 9'091 fr. 50, avec intérêt à 5 % l'an dès le 21 février 2021, à titre de réduction de loyer du 16 avril 2018 au 16 août 2019 et de 544 fr. 50, avec intérêt à 5 % l'an dès le 21 février 2021, à titre de réduction de loyer du 19 novembre 2019 au 19 mai 2020 (I), que la défenderesse devait payer au demandeur T.\_\_\_\_\_ les sommes de 2'304 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 21 février 2021, à titre de réduction de loyer du 16 avril 2018 au 16 août 2019 et de 216 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 21 février 2021, à titre de réduction de loyer du 19 novembre 2019 au 19 mai 2020 (II), le jugement étant rendu sans frais judiciaires (III) et toutes autres ou plus amples conclusions étant rejetées (IV).

En droit, les premiers juges ont considéré que les nuisances retenues et décrites aux chiffres 10 et 11 du jugement querellé (cf. *infra* ch. 6 et 7), découlant des travaux menés dans et sur le bâtiment où se situent les appartements des demandeurs S.\_\_\_\_\_ et T.\_\_\_\_\_, avaient restreint l'usage de la chose louée, compte tenu de leur intensité et de leur durée, et impliquaient pour le tribunal de retenir l'existence d'un défaut de moyenne importance entre le 16 avril 2018 et le 16 août 2019, ainsi que du 19 novembre 2019 au 19 mai 2020. Ainsi, des réductions de loyer se justifiaient, que les premiers juges ont appréciées en équité, dès lors que le chantier s'était déroulé dans l'immeuble litigieux sur une longue durée, et non selon une méthode proportionnelle. Selon les premiers juges, l'appréciation en équité impliquait de s'inspirer des précédents jurisprudentiels dans un souci de sécurité du droit, tout en tenant compte des spécificités du cas d'espèce. S'agissant des travaux menés dans bâtiment litigieux entre le 16 avril 2018 et le 16 août 2019, il se justifiait, compte tenu de la nature des travaux, des nuisances qui leur étaient inhérentes et de la situation de l'appartement de S.\_\_\_\_\_, d'accorder à celle-ci une réduction moyenne globale du loyer net à

hauteur de 30 %, représentant 9'091 fr. 50 ; une réduction moyenne globale du loyer net à hauteur de 20 %, représentant 2'304 fr., devait être accordée à T.\_\_\_\_\_ pour ces mêmes travaux, dès lors que dans un premier temps, l'intéressé avait été moins affecté par ceux-ci. En ce qui concernait les travaux menés entre le 19 novembre 2019 et le 19 mai 2020 au niveau de l'entrée de l'immeuble, une réduction moyenne globale de loyer de 5 % durant les six mois en question apparaissait justifiée pour les deux locataires, représentant une réduction de 544 fr. 50 pour S.\_\_\_\_\_ et de 216 fr. pour T.\_\_\_\_\_.

**B.** Le 30 mai 2024, A.\_\_\_\_\_ SA (ci-après : l'appelante) a conclu, avec suite de frais, à la réforme du jugement susmentionné en ce sens que les conclusions prises par S.\_\_\_\_\_ et T.\_\_\_\_\_ dans leurs demandes respectives du 27 mai 2021 sont rejetées, qu'elle est la débitrice de celle-là de la somme de 4'615 fr. 40 et de celui-ci de 1'504 fr. 15 et, subsidiairement, à l'annulation du jugement.

Par réponse du 12 septembre 2024, S.\_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimée) et T.\_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimé) ont conclu, avec suite de frais, au rejet de l'appel précité.

Le 12 novembre 2024, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

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

**1.** L'appelante est propriétaire des parcelles contiguës [...] et [...] sises sur la Commune de [...] et sur lesquelles est érigé un complexe immobilier comprenant deux tours (nos [...] et [...] de la rue [...]) et, entre celles-ci, un bâtiment de deux étages (no [...] de la rue [...]). Ce complexe se situe dans une zone de degré de sensibilité au bruit III (les zones de

degré I étant les plus protégées et les zones de degré IV les moins protégées).

**2. a)** Depuis le 1<sup>er</sup> juin 2013, l'intimée loue à l'appelante un appartement de 3,5 pièces, d'environ 77 m<sup>2</sup>, au 10<sup>ème</sup> étage de la tour de l'immeuble sis rue [...], à [...].

Dès le 1<sup>er</sup> avril 2019, le loyer mensuel net est passé de 1'925 fr. à 1'815 francs.

**b)** Depuis le 1<sup>er</sup> mars 2017, l'intimé loue à l'appelante un appartement d'une pièce, d'une surface d'environ 30 m<sup>2</sup>, au rez supérieur dans le socle du même immeuble no [...], pour un loyer mensuel net de 720 francs.

**3.** Par courrier du 5 février 2018, la [...] SA (ci-après : la gérance), représentant l'appelante, a annoncé aux locataires du complexe immobilier la réalisation de travaux portant sur la réhabilitation de l'enveloppe du bâtiment, des installations de sécurité et des installations techniques, afin d'améliorer les performances énergétiques, soit :

« [...]

- Adaptation et déplacement des techniques en toiture
- Création de 8 appartements aux derniers étages des tours
- Coupe des balustrades en béton qui seront remplacées par de nouveaux garde-corps
- Isolation thermique des façades et application d'un crépi final
- Remplacement des vitrines et portes des locaux commerciaux
- Remplacement des ascenseurs et prolongation d'un étage
- Remplacement des fenêtres et stores
- Remplacement de toutes les portes palières ainsi que de nouvelles serrures
- Mise aux normes en matière d'incendie
- Raftaîchissement des paliers d'étages et cages d'escaliers (sols, murs, plafonds)
- Mise aux normes des barrières des cages d'escaliers. »

Le planning intentionnel distinguait trois phases : d'avril 2018 à mars 2019 concernant la tour no [...]; d'avril 2019 à septembre 2020

concernant la tour no [...]; et de mars 2021 à juin 2021 concernant la galerie no [...].

**4. a)** L'appartement de 3,5 pièces de l'intimée se trouve au 10<sup>e</sup> étage de la tour no [...], en-dessous des combles où quatre appartements ont été créés lors des travaux susmentionnés. Il comprend, à gauche de l'entrée, deux espaces sanitaires sans fenêtre, soit une salle de bain avec baignoire, lavabo et toilettes, puis un WC séparé. Le hall d'entrée mène tout droit à deux chambres situées au sud de la tour jouissant de grandes baies vitrées, munies de stores, donnant sur un balcon/terrasse couvert d'environ 10 mètres sur 2.5 mètres, bordé côté ouest par un mur et côté est par une rambarde. Depuis ce balcon/terrasse, l'intimée jouit d'une vue dégagée d'est en ouest, de Villeneuve au Jura en passant par Genève. Le hall d'entrée, en forme de « L », se prolonge à gauche sur un grand séjour ouvert avec cuisine ; cette pièce donne au sud et à l'est ; à l'est, sur la gauche, se trouve une grande baie vitrée donnant accès à un balcon couvert, plus petit que celui des chambres, qui est bordé à gauche par un mur et à droite par une rambarde libre de vue ; des fenêtres sont disposées dans le coin droit de la pièce, côté est et côté sud.

**b)** L'appartement d'une pièce de l'intimé est situé au rez supérieur dans le socle de l'immeuble sis sous la tour no [...]. Il comprend une salle de bain borgne avec baignoire, lavabo et toilettes, de même qu'une petite cuisine fermée, sans fenêtre également. La pièce principale dispose d'une baie vitrée donnant au sud sur un balcon/loggia couvert, bordé de murs de chaque côté et d'un garde-corps en béton, avec pour vue l'immeuble situé en contre-bas de la rue.

**5. a)** Le bureau [...] SA (ci-après : le bureau d'architectes), dirigé par [...] (ci-après : l'architecte) et mandaté par l'appelante, a fait réaliser les travaux de rénovation des bâtiments nos [...], [...] et [...] de la rue [...], à [...], annoncés aux locataires par courrier de la gérance (cf. *supra* ch. 3). Ceux-ci se sont déroulés en plusieurs phases et ont concerné tant les parties communes que certaines installations des locaux ou appartements de chaque locataire. Ils ont également consisté en la création de nouveaux

appartements dans les combles des tours nos [...] et [...]. Ces travaux sont décrits ci-dessous sur la base des documents établis par le bureau d'architectes (tels : différents plannings, procès-verbaux de chantier, le compte rendu des nuisances du chantier concernant l'immeuble no [...] du 28 octobre 2019 [ci-après : le compte rendu des nuisances]) et ceux intitulés « Travaux Immeuble [...] [...] à [...] - Quantification des nuisances » établis pour chacun des bâtiments par l'architecte et [...], expert immobilier et directeur de la gérance des immeubles de l'appelante.

**b)**

**ba)** Le 9 avril 2018, les travaux de réfection des façades de la tour de l'immeuble no [...], où habite l'intimée, ont débuté par la préparation des pieds de façades. Dès le 16 avril 2018 jusqu'au 15 mai 2018 s'est déroulé le montage des échafaudages avec des filets de protection. Puis, les stores ont été déposés, les fenêtres bloquées et l'accès aux balcons des appartements de la tour a été condamné jusqu'à la dépose des échafaudages en juin 2019.

Jusqu'à la fin de l'année 2018, les travaux suivants ont été entrepris : le sciage des parapets et des retombées en béton des balcons, les sondages et piquages des chapes de balcons, le traitement de carbonatation et la pose de renforcement de plaques de béton, le changement des fenêtres, le carottage des balcons pour les évacuations pluviales, le lavage des façades, la pose des évacuations pluviales et des garnitures de balcon, l'étanchéité des garnitures de balcons, enfin l'isolation périphérique des façades nord, sud et est, avec mise en place de baguettes et de marouflage.

Entre le 18 février 2019 jusqu'à la fin du mois de juin 2019, il a été procédé aux travaux de rénovation de la façade ouest, y compris les balcons, fenêtres et vitrines du côté de l'entrée.

**bb)** Entre le 24 mai 2018 et 5 juin 2019, la toiture de la tour a subi des travaux d'isolation, avec déplacement et remplacement

d'installations techniques. Cela a impliqué des percements et des carottages.

**bc)** Du 1<sup>er</sup> novembre 2018 au début du mois de juin 2019 se sont déroulés les travaux relatifs à la création de quatre appartements au 11<sup>ème</sup> étage de la tour no [...]. Ces travaux ont consisté en la démolition de murs, le bâtissage de ceux-ci en maçonnerie, de cloisons en plâtre et de doublage, la réalisation de gainages électriques, la pose de chape sèche, de carrelage aux murs ainsi qu'aux sols, la pose de portes palières et de portes intérieures, le montage de cuisines, peinture et crépissage, et la pose de radiateurs. Ces différents travaux ont été réalisés à des périodes différentes pour trois des appartements, d'une part, et pour le quatrième appartement, d'autre part. En dernier lieu, ces appartements ont été équipés de parquet, d'appareils sanitaires, d'appareillage électrique et de soupapes de ventilation. La création de ces logements a nécessité des interventions dans les appartements du 10<sup>ème</sup> étage au niveau des cuisines et des WC, afin de raccorder les alimentations et écoulements des installations sanitaires.

**bd)** En avril 2019, des carottages des têtes de dalle des balcons de la tour ont été effectués pour y poser de nouveaux garde-corps.

En juin 2019, les nouveaux stores ont été posés et les échafaudages, entourant la tour, démontés.

**c)** Le 22 octobre 2018, les travaux ont débuté au niveau du socle, où se trouve le studio de l'intimé, avec le montage des échafaudages durant trois jours.

Dès le 5 novembre 2018 jusqu'à fin 2018, il a été procédé au piquage des chapes de balcons, à la dépose des stores, au sciage des retombées des balcons, au remplacement des fenêtres et à la pose d'étanchéité contre les fenêtres des balcons.

Du 25 février 2019 au 16 août 2019, les travaux se sont poursuivis avec le rehaussement des acrotères, le traitement de carbonatation, le lavage des façades, la pose de l'isolation périphérique avec mise en place de baguettes et marouflage, le crépissage des façades, la pose de dalles sur les balcons et de tablettes sur les parapets de balcons et les fenêtres, la pose de fers contre les fenêtres et d'isolation avec marouflage puis la peinture de ces fers, la pose des stores, enfin la réception des façades, puis le démontage des échafaudages et la réfection des sols.

**d)** D'avril 2018 à juin 2019, des travaux ont eu lieu dans les communs de l'immeuble, au sous-sol, au rez-de-chaussée et sur les paliers des étages de la tour, comprenant le remplacement des faux plafonds et des revêtements de sols, le désamiantage de la cage d'escalier, la pose de barrières, enfin les peintures des murs et plafonds des paliers et de la cage d'escalier.

En outre, de mai 2018 à mai 2019, les deux ascenseurs de l'immeuble ont été remplacés successivement. Cela a engendré des travaux de démontage, de séparation des gaines, de démolitions, de raccordements électriques et de remplacement proprement dit.

**e)** Du 19 novembre 2019 jusqu'au 19 mai 2020, d'importants travaux de rénovation ont été réalisés au niveau de l'entrée de l'immeuble no [...], à l'intérieur (de novembre 2019 à février 2020) et à l'extérieur (de novembre 2019 à mai 2020). Ils ont impliqué le désamiantage, la démolition, le retrait total des dalles et la pose d'un passage provisoire à l'extérieur, le piquage de chape extérieure avec isolation et étanchéité, l'isolation des murs extérieurs avec marouflage, le remplacement des luminaires et du câblage électrique, le déplacement provisoire des boîtes-aux-lettres à l'extérieur et leur remplacement, le piquage du carrelage, le ponçage et l'égalisation des sols, la mise en place d'une chape à l'emplacement de l'ancien banc intérieur, le remplacement de portes et le remplacement de vitrines.

**f)** De mai 2019 à décembre 2021 s'est effectuée la rénovation de l'immeuble no [...] - lequel comporte comme le no [...] une tour, ainsi qu'un socle plus étendu. Cette rénovation a impliqué des travaux similaires à ceux entrepris sur l'immeuble no [...] précité.

**g)** De janvier à décembre 2021 a eu lieu la rénovation de l'immeuble no [...] - constitué de deux étages de locaux commerciaux. Selon le témoignage de l'architecte, les travaux ont porté sur le traitement de carbonatation du béton des façades, le remplacement des vitrines et partiellement celui des étanchéités des coursives et toitures.

**h)** Durant l'année 2021, une partie de l'enveloppe du socle de l'immeuble no [...] se trouvant à l'ouest du côté de la rue [...] a été rénovée (rénovation de la toiture, piquage du béton des façades, traitement de carbonatation, remplacement des vitrines), de même que la cour intérieure se trouvant au nord de la tour no [...] (piquage du béton des façades, traitement de carbonatation, remplacement des vitrines, et rénovation du sol), ainsi que la façade de la partie du socle de la tour no [...] se trouvant du côté est (piquage du béton des façades, traitement de carbonatation, isolation et crépi sur les façades, et remplacement des vitrines et des stores).

**6. a)** L'appartement de l'intimée, sis au 10<sup>ème</sup> étage dans la tour no [...], est desservi par deux ascenseurs et un escalier. Cet étage comporte quatre appartements. L'intimée a indiqué lors de l'inspection locale qu'avant les travaux, les ascenseurs ne desservaient pas le 11<sup>ème</sup> étage ; à l'époque, cet étage était destiné aux installations techniques. Elle a ajouté que, durant les travaux, l'escalier de l'échafaudage passait par le balcon de son séjour pour aller jusqu'au 11<sup>ème</sup> étage. Le monte-charge a été installé pour arriver sur le balcon desservant les deux chambres de l'appartement. La présence de l'échafaudage avec filets de protection et des éléments décrits ci-dessus, corroborés par les photographies au dossier, ont très fortement entravé la vue dont bénéficie l'intimée habituellement et généré un sentiment d'enfermement d'avril 2018 à juin 2019. Cette gêne a encore été accentuée par les protections

posées selon les périodes sur les portes-fenêtres donnant sur les balcons et sur les fenêtres de l'appartement, soit du 15 au 18 mai 2018 et du 10 septembre au 6 décembre 2018. Selon les témoignages de [...] et [...], qui habitent également au 10<sup>ème</sup> étage, la présence de l'échafaudage a entraîné une perte d'intimité et un sentiment d'insécurité. L'intimée a été particulièrement incommodée par le fréquent va-et-vient des ouvriers sur ses balcons, lieux de travail et de passage privilégiés vu la localisation du monte-charge et de l'escalier de l'échafaudage rejoignant le 11<sup>ème</sup> étage. Le témoin [...] a expliqué qu'il avait vu des enfants grimper sur l'échafaudage et qu'un individu cagoulé était parvenu à accéder jusqu'à son balcon. Le témoin [...], employé du bureau d'architectes, qui a travaillé comme chef de projet sur le chantier litigieux, a indiqué que chaque escalier de l'échafaudage était muni d'un cadenas et que des agents de sécurité faisaient quotidiennement des rondes de nuit ainsi qu'un rapport chaque semaine. Il a précisé que ces cadenas avaient des codes que nombre de personnes connaissaient vu la quantité d'entreprises engagées sur le chantier, de sorte qu'il était tout à fait possible que de telles intrusions aient eu lieu.

Durant quinze mois, l'intimée n'a pas pu jouir de ses balcons. Dès le mois de mai 2018 jusqu'au mois de juin 2019, les fenêtres et portes-fenêtres ont au demeurant été condamnées, totalement ou partiellement (ouverture en imposte) selon les cas, et les stores (démontés pour certains à partir de mai 2018 et d'autres dès le mois de juillet 2018, pour être remontés en juin 2019) étaient absents, ce qui a empêché l'intimée de se protéger d'un excès de luminosité, comme de la chaleur à certaines périodes, ainsi que l'ont confirmé les témoins [...] et [...] qui vivent sur le même étage.

Les lourds travaux entrepris durant cette période ont en outre engendré de forts bruits et vibrations selon les périodes, ainsi que beaucoup de poussière. Les nuisances générées par les travaux de rénovation des balcons et d'isolation des façades ont été particulièrement intenses, notamment lors de l'utilisation de marteaux piqueurs et de perceuses selon le témoin [...], qui travaille au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment en

tant qu'ergothérapeute, et singulièrement lors du sciage des parapets de balcon et du piquage des chapes de balcon selon le témoignage de l'architecte. Le témoin [...] a aussi expliqué que, lors du nettoyage des façades, de l'eau a été giclée avec une très forte pression contre les murs, ce qui a entraîné de grandes nuisances sonores, à l'instar de celles émises lors du montage et du démontage des échafaudages. Au vu de la situation de son appartement, l'intimée a subi des nuisances sonores particulièrement pénibles ainsi que des vibrations et de la poussière en lien avec les travaux réalisés sur la toiture et ceux de transformation des combles au 11<sup>ème</sup> étage, dues notamment à l'utilisation de marteaux piqueurs, de machines pour tasser le sol, de perceuses frappeuses et de compresseurs, ce que les témoins [...] et [...] ont confirmé, la première décrivant ces nuisances comme souvent insupportables au point de devoir mettre des papiers à ses enfants ou de quitter son logement et le deuxième évoquant un cauchemar. L'intimée s'est plainte de bruits constants au-dessus de chez elle dans un courriel à la gérance du 30 août 2018 ; il ressort de l'échange écrit qui suivit que cela était dû à l'utilisation pendant plusieurs jours de marteaux-piqueurs sur le toit en raison de percements et carottages, le bureau d'architectes rappelant en outre « Il ne faut également pas oublier que nous n'avons pas encore commencé les travaux au dernier étage (11<sup>ème</sup>), donc du bruit, il y en aura encore... ». Les locataires étaient dérangés durant certaines soirées et nuits, du fait que certains ouvriers se sont parfois attardés et en raison de vent faisant claquer les bâches présentes sur les échafaudages selon le témoin [...]. L'intimée s'est en particulier plainte de ne pas avoir pu dormir correctement à cause du bruit d'une ventilation (cf. courriel du 6 septembre 2018) et des émissions sonores d'une ventilation fonctionnant le soir jusqu'à 22 heures (cf. échange de courriels avec la gérance entre le 30 mai 2019 et le 12 juin 2019), d'objets laissés par les ouvriers ou de fenêtres laissées ouvertes claquant au vent (cf. courriels des 22 et 28 octobre 2018), de bruits en provenance de l'échafaudage (cf. courriels des 10, 11 et 23 janvier 2019) et de bâches qui claquaient (cf. courriel du 30 janvier 2019), ainsi que d'un compresseur laissé en marche (cf. courriel du 25 mars 2019).

Les deux ascenseurs ont été remplacés l'un après l'autre à partir du mois de mai 2018 afin que l'un d'eux reste fonctionnel la plupart du temps et une surélévation a été créée afin qu'ils rejoignent le 11<sup>ème</sup> étage. Ces travaux, qui ont engendré du bruit et des vibrations, ont eu lieu de jour, mais aussi de nuit du 22 octobre 2018 au 2 novembre 2018, période pendant laquelle aucun ascenseur n'a fonctionné durant la nuit. Il y a eu plusieurs autres arrêts volontaires ou pannes rendant l'utilisation des ascenseurs impossible, ce qui a particulièrement impacté l'intimée qui habite au 10<sup>ème</sup> étage. Le compte rendu des nuisances évoque des interruptions les 4, 18 et 26 février 2019, du 17 mars au 18 mars 2019, du 2 au 4 avril 2019 et le 20 mai 2019. La panne survenue du 2 au 4 avril 2019 a impliqué des travaux de réparation bruyants jusqu'à plus de 23 heures et dès 6 heures le 2 et 3 avril 2019, selon le courriel de l'intimée à la gérance du 3 avril 2019. L'intimée s'est par ailleurs plainte, par courriel du 17 mars 2019, de trois pannes d'ascenseurs survenues en une semaine, et, selon les photographies d'avis aux locataires qu'elle a produites, d'autres arrêts que ceux énoncés dans le compte rendu des nuisances ont eu lieu : en journée les 11 mars, 8 avril, et 9 mai 2019, ainsi qu'entre 2 heures et 5 heures du matin les 13, 15 et 16 mai 2019.

Certains arrêts des ascenseurs ont coïncidé avec des coupures générales d'électricité qui ont affecté tous les locataires en journée les 11 mars et 30 août 2019 et de nuit les 13, 15 et 16 mai 2019, selon les avis aux locataires produits par les intimés. En outre, la fréquentation des ascenseurs par les ouvriers a souvent entravé leur accessibilité pour les locataires et engendré de la saleté, malgré les efforts du concierge, selon le témoin [...].

La rénovation entre avril 2018 et juin 2019 des communs de l'immeuble, au sous-sol, au rez-de-chaussée et sur les paliers des étages de la tour a également engendré beaucoup de nuisances à l'intérieur du bâtiment, tels que bruits, vibrations, poussière, et encombrements. Lors des travaux de désamiantage de la cage d'escalier, celle-ci a été inutilisable à plusieurs reprises. Cet élément est attesté par des photographies, produites par les intimés, d'avis affichés dans l'immeuble

qui démontrent que l'accès à la cage d'escalier a été impossible du 4 au 8 février 2019 ainsi que du 11 au 15 février 2019.

Le compte rendu des nuisances atteste de travaux réalisés dans l'appartement de l'intimée, dont le changement des fenêtres concernant la tour du 16 juillet au 11 octobre 2018 et la pose des manivelles de stores au cours de la période du 29 avril 2019 au 28 juin 2019. Des interventions ont eu lieu dans les WC et la cuisine de l'intimée du 28 janvier 2019 au 1<sup>er</sup> février 2019 pour le raccordement des alimentations et écoulements des installations sanitaires des nouveaux appartements du 11<sup>ème</sup> étage. Outre le dérangement causé par la présence d'ouvriers et le bruit, ces travaux ont engendré de la poussière selon le document intitulé « Travaux Immeuble [...] à [...] - Quantification des nuisances », qui précise que les raccordements CVSE des appartements du 11<sup>ème</sup> étage ont impliqué l'ouverture des gaines techniques des appartements du 10<sup>ème</sup> étage. L'intimée a produit une vidéo faite le 28 janvier 2019 montrant l'emprise des travaux avec des protections installées dans son hall jusqu'à la partie cuisine de son séjour et la pose d'une paroi protectrice dans sa cuisine. Il ressort aussi des plannings et procès-verbaux de chantier au dossier que d'autres interventions ont été nécessaires, notamment lorsque les portes palières des appartements de la tour ont été remplacées, puis peintes et munies de ferme-portes entre avril 2019 et juillet 2019. Enfin, une entreprise de menuiserie est intervenue chez l'intimée en novembre 2019 pour mettre des listes de finitions sur les anciens cadres de fenêtres des balcons, selon un courrier adressé par la gérance à la demanderesse le 15 octobre 2019.

Du 29 octobre 2018 au 2 novembre 2018, la ventilation des salles d'eau et de la cuisine des locataires a été interrompue en journée en vue de son raccordement aux nouvelles installations en toiture. La ventilation a été arrêtée encore à plusieurs reprises entre le 21 janvier 2019 et le 1<sup>er</sup> mars 2019 pour le raccordement des appartements du 11<sup>ème</sup> étage.

Les locataires ont subi des coupures d'eau de plusieurs heures entre le 21 janvier 2019 et le 1<sup>er</sup> mars 2019, selon le compte rendu des nuisances, en lien avec le raccordement des alimentations et écoulements des installations sanitaires des nouveaux appartements du 11<sup>ème</sup> étage, notamment les 13 et 21 février 2019, de même que le 15 avril 2019 ainsi que le 12 août 2019, d'après les avis produits par l'intimée. Les locataires n'ont pas disposé d'eau chaude le 30 octobre 2018, selon l'échange de courriels entre l'intimée et la gérance ce jour-là.

L'intimée s'est plainte à plusieurs reprises, de novembre 2018 à janvier 2019, de la température insuffisante dans son appartement, ce qui a nécessité plusieurs interventions de l'entreprise de chauffage, d'après les courriels échangés avec la gérance. Le compte rendu des nuisances évoque une coupure du chauffage le 9 avril 2019 pour le raccordement de l'installation au 11<sup>ème</sup> étage.

L'intimée a communiqué à la gérance les problèmes d'odeurs d'égouts ayant envahi son appartement depuis les salles d'eau (cf. courriel à la gérance du 22 octobre 2018). Le problème est réapparu les 7 et 11 novembre 2018, selon les courriels échangés avec la gérance, dont la réponse du 13 novembre 2018 indiquait que le bureau d'architectes en avait été informé. D'autres locataires ont signalé cette problématique, selon une lettre produite par les intimés.

Enfin, selon le compte rendu des nuisances, les locataires n'ont plus disposé d'interphones du 4 février 2019 au 29 mai 2019. Un code permettant de limiter l'accès au bâtiment leur a été transmis le 25 mars 2019.

**b)** La rénovation totale, réalisée entre le 19 novembre 2019 et le 19 mai 2020 au niveau de l'entrée de l'immeuble no [...] - à l'intérieur dans le grand hall ainsi qu'à l'extérieur -, a impliqué des travaux très importants et générateurs de nuisances pour les habitants de l'immeuble, principalement sur le plan de l'aspect des lieux durant les travaux, de la poussière et des encombrements ainsi que des restrictions partielles

d'accès. Ces éléments sont établis, notamment par les photographies produites par les intimés. Le témoin [...] a évoqué les grandes nuisances sonores engendrées par les travaux de sciage de dalles devant les bâtiments nos [...] et [...]. Toutefois, au vu de la localisation de l'appartement de l'intimée situé au 10<sup>ème</sup> étage, et sans autres éléments, on doit considérer que ces travaux n'ont pas été à l'origine de nombreux dérangements particulièrement pénibles pour elle en termes de bruit.

**7. a)** Concernant l'intimé, dont l'appartement est situé au rez supérieur du côté sud du socle de l'immeuble no [...], il a d'abord été dérangé par les travaux qui ont débuté en avril 2018 au niveau de la tour située au-dessus du socle. Il a ensuite subi des nuisances plus intenses et similaires à celles vécues par l'intimée en lien avec la rénovation de la façade et de ses balcons dès le montage des échafaudages au niveau du socle le 22 octobre 2018 jusqu'à leur démontage en août 2019. La présence de l'échafaudage avec des filets de protection a entravé sa vue, engendré une perte d'intimité et un sentiment d'enfermement ainsi que d'insécurité ; ces gênes ont été accentuées par la présence de protections sur les fenêtres entre le début du mois d'avril et la mi-juin 2019. Les lourds travaux réalisés sur l'enveloppe du socle ont généré de fortes nuisances sonores, des vibrations et de la poussière. L'intimé n'a pas pu profiter de son balcon durant environ dix mois. Les possibilités d'aérer son logement, de même que de se protéger de la lumière ainsi que de la chaleur selon les périodes, ont été réduites, en raison du blocage des fenêtres et de l'absence de stores, cela entre le 12 novembre 2018 et le début du mois d'août 2019. L'intimé a été affecté par les nuisances générées par les travaux menés à l'intérieur du bâtiment, soit du bruit, des vibrations et de la poussière, lors du remplacement des ascenseurs et des réfections intervenues au sous-sol, au rez-de-chaussée de la tour et sur les paliers de la tour. Des interventions ont eu lieu dans l'appartement de l'intimé, en particulier pour le remplacement des fenêtres et des manivelles de stores. L'intimé a subi, à l'instar de l'intimée quelques coupures d'électricité, de ventilation et de chauffage et l'impossibilité d'utiliser les interphones durant quatre mois.

**b)** L'intimé a également souffert des nuisances générées par les travaux de rénovation de l'entrée de l'immeuble no [...] durant six mois entre le 19 novembre 2019 et le 19 mai 2020.

**8.** Au vu des nuisances décrites ci-dessus, le tribunal a retenu l'existence de défauts de moyenne importance, compte tenu de leur intensité et de leur durée, du 16 avril 2018 au 16 août 2019, et du 19 novembre 2019 au 19 mai 2020.

**9. a)** Par requêtes du 3 décembre 2024, complétées le 4 décembre 2024, les intimés ont saisi la Commission de conciliation en matière de bail à loyer du district de [...] (ci-après : la commission de conciliation), en concluant à la réduction du loyer pour les nuisances subies durant les travaux.

Le 26 avril 2021, la commission de conciliation a délivré les autorisations de procéder aux parties, les tentatives de conciliation ayant échoué le 19 mars 2021.

**b)** Par demandes respectives du 27 mai 2021, jointes sous la référence XZ21.023253, les intimés ont conclu, avec suite de frais, à une réduction du loyer net de leurs appartements, en se prévalant de pourcentages à ce titre selon trois périodes distinctes, l'appelante devant leur verser les trop-perçus pendant ces périodes, dont les montants étaient chiffrés, cela avec intérêt à 5 % l'an dès le 4 décembre 2020.

Par déterminations du 17 septembre 2021, l'appelante a conclu, avec suite de frais, au rejet des conclusions prises par chacun des intimés dans les demandes susmentionnées et à l'octroi à l'intimée d'une somme de 4'615 fr. 40 et à l'intimé d'une somme de 1'504 fr. 15.

**c)** Le 19 janvier 2022, le tribunal des baux a tenu une audience au cours de laquelle ont été entendus les témoins [...], [...] et [...]. Le 24 mai 2022, il a entendu en cette qualité [...], [...] et [...].

Le 31 mai 2022 s'est déroulée une inspection locale.

**d)** Le 20 septembre 2022, l'intimée a répliqué en modifiant ses conclusions tendant à une réduction du loyer net de 60 % du 1<sup>er</sup> avril 2018 au 31 août 2019 (I), l'appelante devant lui verser le trop-perçu de 19'305 fr. (II), de 25 % du 1<sup>er</sup> septembre 2019 au 30 avril 2021 (III), l'appelante devant lui verser le trop-perçu de 9'075 fr. (IV), de 10 % du 1<sup>er</sup> mai 2021 au 31 décembre 2021 (V), l'appelante devant lui verser le trop-perçu de 1'452 fr. (VI), ces trois sommes dues avec intérêt à 5 % l'an dès le 4 décembre 2020.

Le 20 septembre 2022, l'intimé a répliqué en modifiant ses conclusions tendant à une réduction du loyer net de 60 % du 1<sup>er</sup> avril 2018 au 31 août 2019 (I), l'appelante devant lui verser le trop-perçu de 7'344 fr. (II), de 25 % du 1<sup>er</sup> septembre 2019 au 30 avril 2021 (III), l'appelante devant lui verser le trop-perçu de 3'600 fr. (IV), de 10 % du 1<sup>er</sup> mai 2021 au 31 décembre 2021 (V), l'appelante devant lui verser le trop-perçu de 576 fr. (VI), ces trois sommes dues avec intérêt à 5 % l'an dès le 4 décembre 2020.

Le 10 janvier 2023, l'appelante a dupliqué en confirmant les conclusions prises dans ses déterminations du 17 septembre 2021 et en concluant au rejet des conclusions modifiées dans les répliques du 20 septembre 2022.

Le 3 mars 2023, les intimés se sont respectivement déterminés en confirmant les conclusions prises au pied de leurs répliques et en concluant au rejet des conclusions formulées par l'appelante.

## **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 du 19 décembre 2008 ; RS 272]) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

L'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit auprès de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 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). La réponse doit être déposée également dans un délai de trente jours (art. 312 al. 2 CPC).

**1.2** Formé en temps utile par une partie qui dispose d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions patrimoniales supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable. La réponse, déposée dans le délai imparti, l'est également.

**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. Elle peut revoir librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A\_902/2020 du 25 janvier 2021 consid. 3.3 ; TF 4A\_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4).

Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit en principe se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés

contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe aussi en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (cf. ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2 ; TF 5A\_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2).

Pour satisfaire à son obligation de motivation de l'appel prévue par l'art. 311 al. 1 CPC, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

### **3.**

**3.1** L'appelante fait valoir une violation des art. 238 let. g CPC et art. 112 al. 1 let. b LTF par les premiers juges en raison du fait que le jugement querellé ne distinguerait pas les faits du droit. Il serait impossible de comprendre le résultat de l'administration des preuves, ainsi que les faits retenus et constatés par les premiers juges. Le mélange du fait et du droit rendrait « impossible l'analyse et la compréhension du jugement » et, par conséquent, les possibilités de le critiquer par la voie de l'appel. Le jugement devrait dès lors être annulé.

### **3.2**

**3.2.1** L'art. 112 al. 1 let. b LTF prévoit que les décisions qui peuvent faire l'objet d'un recours devant le Tribunal fédéral doivent contenir les motifs déterminants de fait et de droit, notamment les dispositions légales appliquées.

En l'occurrence, la décision entreprise est une décision du Tribunal des baux, et non un jugement cantonal, de sorte que cette disposition n'est pas applicable.

**3.2.2** L'art. 238 let. g CPC prévoit que la décision contient, le cas échéant, les considérants, soit des motifs de fait et de droit nécessaires pour respecter le droit d'être entendu des parties (Tappy, Commentaire Romand, Code de procédure civile, [ci-après : CR-CPC], 2<sup>e</sup> éd. 2019, n. 17 *ad* art. 239 CPC).

En l'espèce, n'en déplaise à l'appelante, l'art. 238 let. g CPC, de même que son droit d'être entendue, sont respectés. En effet, le jugement attaqué constate, de manière tout à fait intelligible et suffisante, les faits pertinents et les déductions juridiques qui résultent de l'état de fait déterminant. L'appelante en arguant que « l'on ne parvient pas, ou que difficilement, à le [l'état de fait] discerner », au motif que le jugement est rédigé « en fait et en droit », fait preuve d'une témérité déconcertante.

Le grief est ainsi infondé.

**4.** L'appelante requiert un complètement, respectivement une modification de l'état de fait.

**4.1** L'appelante qui souhaite voir le contenu des documents produits par ses soins sous pièces 101, 102 et 104 constaté en entier dans l'arrêt à intervenir n'expose pas, bien qu'assistée, où, en première instance, les pièces auraient été alléguées en leur entier, ce alors que la procédure de première instance compte deux échanges d'écritures et 265 allégués. Le grief, insuffisamment motivé, est dès lors irrecevable. Pour le surplus, l'appelante n'a pas indiqué quel élément précis allégué en première instance, établi par l'une ou l'autre de ces pièces et pertinent, aurait été omis à tort dans le jugement entrepris, en particulier dans les faits constatés aux pages 20 à 22. Dès lors, les faits ainsi constatés ne sauraient être complétés.

**4.2** L'appelante requiert également que plusieurs passages des témoignages de [...], [...] et [...], soient ajoutés, mot pour mot, à l'état de fait.

Pour tout motif de cette demande de complément, l'appelante invoque « le soin tout particulier et les frais engagés par la bailleresse pour mettre sur pied la méthode mathématique » (appel, p. 8). Un tel argument ne saurait toutefois justifier le complément d'un état de fait. L'appelante n'utilise au demeurant pas dans son argumentation juridique les passages dont elle demande la reprise textuelle. Elle n'établit ainsi ni la pertinence des faits en question pour la présente cause, condition pourtant nécessaire pour que des faits soient constatés (art. 154 al. 1 CPC), ni *a fortiori* que l'état de fait serait inexact sur ce point. Dans ces conditions, le grief est rejeté.

**5.** L'appelante se plaint de la réduction de loyer accordée pour les deux locataires, l'estimant totalement excessive. En substance, elle prétend que pour calculer la réduction de loyer en raison de défauts causés par des travaux à l'intérieur ou l'extérieur de l'immeuble, le principe serait d'appliquer la méthode dite proportionnelle, l'application de la méthode en équité n'étant que l'exception. Selon elle, les calculs présentés dans ses tableaux seraient dès lors pertinents pour calculer mathématiquement une réduction proportionnelle du loyer, soit « dans un pourcentage identique à la réduction effective de l'usage des locaux ».

**5.1** Il ressort de l'art. 259d CO qu'en présence d'un défaut qui entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de celui-ci. Il en découle que, dans le cas où le bailleur connaissait l'existence du défaut avant que le locataire ne déclare exiger une réduction de loyer, ce dernier pourra à la fois réclamer la restitution d'une partie des loyers déjà versés et la réduction des loyers pour le futur, jusqu'à l'élimination du défaut (ATF 130 III 504 consid. 3 et les réf. cit. ; TF 4A\_510/2023 du 11 octobre 2024 consid. 5.1).

La réduction de loyer que peut exiger le locataire en application de l'art. 259d CO doit être proportionnelle au défaut et se détermine par rapport à la valeur de l'objet sans défaut. Elle vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties (ATF 126 III 388 consid. 11c p. 394). En principe, il convient de procéder selon la méthode dite relative ou proportionnelle, telle qu'elle est pratiquée dans le contrat de vente : la valeur objective de la chose avec défaut est comparée à sa valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion. Cependant, le calcul proportionnel n'est pas toujours aisé, notamment lorsque, comme en l'espèce, le défaut est de moyenne importance. Il est alors admis qu'une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique, n'est pas contraire au droit fédéral. Chaque fois qu'une autorité cantonale procède en équité (art. 4 CC), le Tribunal fédéral ne substitue pas sa propre appréciation à celle de l'instance inférieure ; il n'intervient que si celle-ci a abusé de son pouvoir d'appréciation, c'est-à-dire si elle a retenu des critères inappropriés, si la décision rendue aboutit à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante (ATF 130 III 504 consid. 4.1 ; ATF 129 III 380 consid. 2 ; ATF 129 III 715 consid. 4.4 ; ATF 128 III 428 consid. 4 ; encore récemment TF 4A\_510/2023, précité, du 11 octobre 2024 consid. 5.1).

**5.2** Il résulte déjà de la jurisprudence qui précède, constante, que face à des défauts de moyenne importance de natures multiples et variées, sur de longues durées, différentes pour chacun d'eux, l'autorité de première instance pouvait s'écarter de la méthode dite relative ou proportionnelle, très mal aisée à appliquer dans un tel cas, et établir en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique, la réduction de loyer justifiée par les défauts constatés pour chacun des intimés. L'appelante en arguant à de multiples reprises du contraire, soit que la méthode proportionnelle serait impérative, nie en vain dite jurisprudence. Qu'elle n'en soit pas satisfaite sur le principe n'est pas un argument convaincant.

**5.3** Pour le surplus, l'appelante se plaint que les tableaux établis par ses mandataires n'aient pas été choisis par les premiers juges, pour établir la réduction du loyer justifiée, en lieu et place de leur propre appréciation. Les premiers juges ont exposé précisément les motifs pour lesquels ils ont écarté lesdits tableaux, procédant, comme l'autorise la jurisprudence dans un tel cas d'espèce, à leur propre appréciation de la réduction de loyer équitable vu les nombreux défauts, sur de nombreux mois subis par chacun des intimés. L'appelante le relève en p. 22 ch. 19 de son appel, mais ne conteste toutefois pas concrètement ce raisonnement précis des premiers juges sur ce point, de sorte que son grief est pour ce motif déjà irrecevable.

Même recevable, le grief serait infondé. Tout d'abord, les tableaux en question ont été établis, comme exposé ci-dessus, par les mandataires de l'appelante. Il ne s'agit donc que de déclarations de parties, impropres à s'imposer sur une appréciation en équité, sans être appuyés par d'autres éléments, que l'appelante ne cite aucunement en lien avec ce grief. Invoquer au demeurant que les « calculs effectués sont purement arithmétiques et mathématiques et donc non contestables » (cf. appel, p. 24 ch. 21) n'est en outre pas conforme à la réalité, la simple lecture de la pièce 102, par exemple, permettant de constater qu'à de très nombreuses reprises le « moyen de mesure » indiqué est une « appréciation ». L'appelante reconnaît au demeurant et sans peur de se contredire, une page plus loin « une très légère part d'appréciation, de-ci de-là » (cf. appel, p. 25), ce qui à nouveau, ne serait-ce que pour la pièce 102, ne correspond pas à la réalité. Que l'appelante ait soi-disant pris le soin de faire des tableaux et des évaluations ne donne à cet égard pas aux pièces en résultant plus de valeur probante en elles-mêmes. Ensuite, pour convaincre de ladite valeur, l'appelante n'apporte dans son écriture aucun argument sensé, fondé sur les preuves au dossier. Au contraire, elle passe d'hypothèse théorique en hypothèse théorique, ainsi lorsqu'elle soutient que la réduction de loyer ne pourrait être de manière générale que de 23,8 % maximum, car les chantiers ne seraient ouverts que 8h par jour (donc réduction maximale de  $100\% \times 8 / 24$ , soit 33,3 % maximum) et cinq jours seulement (donc le pourcentage obtenu précité est encore

réduit de ce fait à 23,8%) ou l'hypothèse où - on ignore pourquoi - seule « l'une des pièces sur quatre » serait totalement inutilisable. En effet, de telles hypothèses théoriques ne tiennent pas du tout compte des circonstances du cas d'espèce, qui sont pourtant décisives, et qui comprennent notamment le fait que les intimés ont souvent été dérangés bien en dehors des heures d'ouverture ordinaire d'un chantier, dont les heures étaient par ailleurs souvent supérieures à 8h par jour. On en veut pour exemple les ascenseurs ou escaliers bloqués, les échafaudages restant des mois devant les fenêtres de l'intimé ou à travers le balcon de l'intimée, l'absence de store pendant des mois garantissant l'intimité ou la fraîcheur, les bâches claquant la nuit, les ouvriers restant après la fermeture du chantier et les parties d'appartement entravées ou bloquées pour protéger des fortes poussières, ainsi que les fortes immissions de celles-ci. Or l'appelante n'invoque pas un seul élément concret justifiant de s'écarter du raisonnement en équité, convaincant, des premiers juges, respectivement qui démontrerait que ce raisonnement ne pourrait être suivi. Le fait d'affirmer qu'« en dehors de l'exploitation du chantier [réd. : soit hors de 8h, 5 jours par semaine selon l'appelante] il n'y a par définition aucune nuisance possible » (cf. appel, p. 16) est dépourvu de tout bon sens, sans parler de lien avec le présent cas d'espèce. Son affirmation « qu'en réalité, l'entier des locaux est en principe utilisable du point de vue physique, car il n'y a pas de travaux à l'intérieur de ceux-ci » est également vaine, totalement détachée de la réalité des faits. A tout le moins ne peut-on que constater que de telles affirmations ne convainquent aucunement et que rien, dans les circonstances concrètes du cas d'espèce, ne permet d'affirmer que les calculs personnels de l'appelante tels qu'ils ressortent des pièces au dossier ou la « méthode mathématique » prônée par l'appelante dans son appel auraient dû s'imposer sur l'appréciation en équité des premiers juges. Sa référence à des arrêts zurichoïses est sans pertinence dès lors qu'on ignore déjà si les cas sont comparables, l'appelante n'ayant manifestement pas compris ou feignant de ne pas comprendre que les circonstances concrètes du présent cas d'espèce, dûment constatées, sont déterminantes. Il en va de même des quinze décisions que l'appelante cite et qu'elle trouve déséquilibrées. La question n'est pas de savoir si dans ces cas la réduction

était juste ou non, mais de déterminer si celle retenue dans la décision entreprise l'était. Or, sur ce dernier point, l'appelante est tout simplement muette, n'apportant aucun argument concret à l'encontre de l'appréciation en équité à laquelle ont procédé les premiers juges. Les références à la notion de « dommages et intérêts punitifs » ou au tort moral notamment, sans aucun lien avec le présent cas, sont dans ces circonstances dépourvues de toute pertinence. Vu les défauts importants et durables subis par les intimés, dûment constatés sans contestation correcte de la part de l'appelante, on ne saurait pour finir parler de « désagrément passager », de « déplaisir » (cf. appel, p. 37), sans tomber dans la plus complète mauvaise foi.

Dans ces conditions, la décision des premiers juges d'écarter les calculs de l'appelante et de procéder à une appréciation en équité, dont rien ne permet de penser qu'elle serait inexacte ou reposerait sur des critères inappropriés ou aboutirait à un résultat injuste ou inéquitable, ne prête pas le flanc à la critique. La quotité admise semble en outre, pour les deux intimés, équitable au vu des défauts constatés de moyenne importance et de leur durée. La décision sera ainsi confirmée et, par conséquent, l'appel rejeté.

## **6.**

**6.1** Vu ce qui précède, l'appel doit être rejeté et le jugement attaqué confirmé.

**6.2** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'203 fr. (art. 4, 6 al.1 et 62 al.1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC), et qui en a déjà effectué l'avance.

Les intimés s'étant déterminés, l'appelante leur versera, solidairement entre eux, des dépens de deuxième instance arrêtés à 1'500 fr. (art. 16 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile  
prononce :

- I. L'appel est rejeté.
- II. Le jugement est confirmé.
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'203 fr., sont mis à la charge de l'appelante A. \_\_\_\_\_ SA.
- IV. L'appelante A. \_\_\_\_\_ SA versera aux intimés S. \_\_\_\_\_ et T. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, la somme de 1'500 fr. (mille cinq cents francs), à titre de dépens de deuxième instance.
- V. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Nicolas Saviaux, av. (pour A. \_\_\_\_\_ SA),
- Me Laurent Rouiller, av. (pour S. \_\_\_\_\_ et T. \_\_\_\_\_),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, au :

- Tribunal des baux.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 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), le 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).

La greffière :