

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 23 mars 2026

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
Mme Rouleau et M. Oulevey, juges
Greffière : Mme Clerc

Art. 18 al. 1 RULV ; art. 269d al. 3 CO; art. 19 OBLF

Statuant sur l'appel interjeté par **B.**_____ **SA**, défenderesse, à [...], contre le jugement rendu le 3 février 2025 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **C.**_____ et **D.**_____, tous deux demandeurs et à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 3 février 2025, dont la motivation a été distribuée le 5 novembre 2025 au conseil de B. _____ SA, le Tribunal des baux (ci-après : le tribunal ou les premiers juges) a, notamment, constaté que C. _____ et D. _____ sont autorisés à installer, dans les règles de l'art, une colonne de lavage dans l'appartement en duplex de huit pièces que leur loue B. _____ SA aux [...] étages de l'immeuble sis [...] (I), a condamné B. _____ SA à remédier à des défauts et accordé à C. _____ et D. _____ une réduction de loyer jusqu'à l'élimination de ces défauts (II à V), a dit qu'il n'était pas prélevé de frais judiciaires ni alloué de dépens (VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

Concernant l'installation d'une colonne de lavage - seule question litigieuse en deuxième instance -, les premiers juges ont considéré que les locataires C. _____ et D. _____ avaient installé leur colonne de lavage en 1999, à une époque où il n'était pas nécessaire qu'ils aient l'autorisation écrite de la bailleresse pour ce faire, et que la bailleresse en avait du reste été informée. Celle-ci n'ayant pas demandé aux locataires de retirer leur colonne de lavage à l'entrée en vigueur des Règles et usages locatifs du canton de Vaud (ci-après : les RULV) avec force obligatoire, les locataires avaient dès lors été en droit de conserver leur installation après cette entrée en vigueur. Partant, les premiers juges ont considéré que la demande de retrait de la colonne de lavage (avec délai au 7 novembre 2022 pour ce faire), que la bailleresse avait adressée par simple lettre aux locataires le 26 octobre 2022, constituait une modification unilatérale du contrat au détriment des locataires, au sens de l'art. 269d al. 3 CO (Code des obligations suisse du 30 mars 1911 ; RS 220), et qu'elle aurait dès lors dû leur être adressée sur formule officielle (art. 269d al. 1 par renvoi de l'al. 3 CO et 19 OBLF [Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux du 9 mai 1990 ; RS 221.213.11]). A défaut, cette demande de retrait du 26 octobre 2022 était nulle et les locataires conservaient, en l'état, le droit d'avoir une colonne de lavage.

B. a) Par acte du 4 décembre 2025, B._____ SA (ci-après : l'appelante) a interjeté appel contre ce jugement en concluant, avec suite de frais, à sa réforme en ce sens que C._____ (ci-après : l'intimé) et D._____ (ci-après : l'intimée) ne sont pas autorisés à installer une colonne de lavage dans leur appartement.

b) Les intimés n'ont pas été invités à se déterminer.

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

1. Par contrat de bail à loyer du 24 avril 1998, les intimés ont pris à bail de F._____ un appartement de [...] de l'immeuble sis [...]. Le loyer mensuel net a été fixé à 2'700 fr. auquel s'ajoutaient un acompte de chauffage de 189 fr., un forfait électricité buanderie de 12 fr. et un forfait eau chaude de 57 francs. Ce contrat a été conclu pour une période allant du 1^{er} mai 1998 au 1^{er} mai 2001 et se renouvelle depuis lors aux mêmes conditions, de six mois en six mois, sauf avis de résiliation donné par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée au moins trois mois à l'avance.

Selon l'art. 7 du contrat de bail, les dispositions générales et les règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Vaud (édition juillet 1990) font partie intégrante du bail.

L'immeuble précité est devenu propriété de l'appelante le 12 juin 2012.

Par convention passée entre les parties le 21 décembre 2017,

le loyer mensuel net a été fixé à 2'570 fr. dès le 1^{er} novembre 2017.

2. a) Par courrier du 6 janvier 1999, la société [...] SA, mandatée pour identifier la source d'une fuite d'eau, a informé la gérance F. _____ SA (ci-après : la gérance) qu'elle s'était rendue dans l'appartement occupé par les intimés et avait notamment constaté qu'après avoir mis en fonction les batteries du lavabo, du WC ainsi que du lave-linge, tout lui était paru normal.

b) Le 25 octobre 2022, l'appelante, par l'intermédiaire de sa gérance, a procédé à une « visite technique » d'un certain nombre de logements de l'immeuble sis [...]. A cette occasion, elle a constaté la présence d'une colonne de lavage dans l'appartement occupé par les intimés.

c) Par courrier du 26 octobre 2022, l'appelante a fixé aux intimés un délai au 7 novembre 2022 pour déposer la colonne de lavage installée dans leur appartement et les a informés que des passages réguliers seraient effectués si cette situation devait se reproduire. Le même courrier a été adressé aux locataires de dix autres appartements de l'immeuble.

d) Les intimés ont fait débrancher leurs installations le 1^{er} novembre 2022.

e) Par courrier du 2 novembre 2022 adressé à la gérance, les intimés ont relevé que la conduite d'eau d'écoulement et les installations électriques pour une colonne de lavage étaient déjà en place lors de la visite initiale de leur appartement en 1998 et qu'ils avaient obtenu l'autorisation orale de la gérance pour l'utiliser.

f) Par courrier du 14 novembre 2022, l'appelante a répondu aux intimés qu'elle maintenait sa décision relative à la dépose de leur colonne de lavage et leur a fixé un nouveau délai échéant le 25 novembre 2022 pour le faire. Elle a motivé sa décision par le fait que l'immeuble disposait de

buanderies et d'un équipement en machines tout à fait suffisant, qu'une installation domestique générerait des nuisances sonores et pouvait provoquer des fissures au sol et des perturbations sur le réseau d'eau et que la consommation d'eau d'une telle installation était proportionnellement plus importante qu'une installation commune.

Entendu en qualité de partie lors de l'audience du 3 février 2025, l'intimé a indiqué qu'un seul lave-linge sur quatre fonctionnait dans les buanderies communes du sous-sol et qu'il n'y avait plus de séchoir. Il a ajouté que ces buanderies étaient très sales, poussiéreuses, non entretenues et que des traces de moisissures étaient présentes. Par ailleurs, l'intimé a confirmé ne pas utiliser la buanderie du seizième étage dont il n'avait jamais reçu la clé, précisant qu'il n'avait jamais demandé l'accès à cette buanderie.

g) Par courrier du 27 novembre 2022, le précédent conseil des intimés a notamment mis en demeure l'appelante d'adresser à ses clients, d'ici au 20 décembre 2022, une autorisation formelle d'utiliser leur lave-linge personnel.

3. a) Le 5 janvier 2024, les intimés ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne (ci-après : la commission). La conciliation ayant échoué, la commission a rendu une proposition de jugement le 6 mars 2024, à laquelle l'appelante s'est opposée. Par conséquent, une autorisation de procéder a été délivrée aux intimés le 3 avril 2024.

b) Le 24 avril 2025, les intimés ont saisi le Tribunal des baux d'une demande dirigée contre l'appelante, au pied de laquelle ils ont notamment pris, avec suite de frais, les conclusions suivantes :

«I.- La demande est admise.

II.- C. _____ et D. _____ sont autorisés à faire installer, dans les règles de l'art, une colonne de lavage dans

l'appartement [...] de l'immeuble sis [...], qu'ils louent selon contrat de bail du 24 avril 1998.

- III. [...].
- IV.- [...].
- V.- [...].
- VI.- [...]. »

c) Par déterminations du 28 mai 2024, l'appelante a pris les conclusions suivantes, avec suite de frais, contre les intimés :

« Rejeter entièrement les conclusions prises par C._____ et D._____ dans leur demande du 24 avril 2024. »

d) Le tribunal a tenu audience le 23 septembre 2024.

Lors de cette audience, le conseil de l'appelante a requis qu'un délai lui soit imparti pour produire des pièces complémentaires. Sans opposition des intimés, un délai au 30 novembre 2024 lui a été accordé.

Le conseil précité a sollicité plusieurs prolongations du délai et a finalement produit un lot de pièces lors d'une seconde audience qui a eu lieu le 3 février 2025.

Lors de la seconde audience, le tribunal a notamment procédé à l'interrogatoire de l'intimé.

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). Ecrit et motivé,

il doit être introduit auprès de l'instance d'appel 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).

1.2 En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), dirigé contre une décision finale de première instance et portant sur des conclusions patrimoniales supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable sous réserve de ce qui suit.

2.

2.1 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. 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_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 5A_902/2020 du 25 janvier 2021 consid. 3.3).

2.2 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 en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2 ; TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid 4.2).

2.3 L'art. 311 al. 1 CPC impose au justiciable de motiver son appel. Même si l'autorité d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance : la cause y est revue sous l'angle de la décision attaquée. L'appelant doit tenter de démontrer que sa

thèse l'emporte sur celle retenue dans cette décision. Il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si ces conditions ne sont pas réalisées, l'appel est irrecevable (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1, RSPC 2021 p. 252 ; TF 5A_524/2023 du 14 décembre 2023 consid. 3.3.1 ; TF 5A_779/2021 et 5A_787/2021 du 16 décembre 2022 consid. 4.3.1 ; TF 5A_268/2022 du 18 mai 2022 consid. 4). Si la motivation de l'appel est identique aux moyens déjà présentés aux juges de première instance, si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 31 1 al. 1 CPC et le grief doit être déclaré irrecevable (ATF138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_577/2020 du 16 décembre 2020 consid. 5 ; TF 4A_74/2018 du 28 juin 2018 consid. 3.2 ; TF 4A_218/2017 du 14 juillet 2017 consid. 3.1.2, Sj 2018 I 21 ; CACI 7 juin 2024/255). La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que rappelant 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 ; TF 5A_524/2023 du 14 décembre 2023 consid. 3.3.1 ; TF 4A 462/2022 du 6 mars 2023 consid. 5.1.1 ; TF 5A 453/2022 du 13 décembre 2022 consid. 3.1). Ainsi, lorsque l'appelant retranscrit ce qu'il considère être « les faits déterminants et établis », sans faire la moindre allusion à l'état de fait contenu dans le jugement attaqué et sans rien indiquer sur l'objet et le fondement de ses éventuelles critiques, cette partie du mémoire d'appel est irrecevable. Il n'appartient en effet pas à l'autorité d'appel de comparer l'état de fait qui lui est présenté avec celui de la décision attaquée pour y déceler les éventuelles modifications apportées et en déduire les critiques de rappelant (CACI 21 août 2023/336 consid. 4.1 ; CACI 4 mai 2021/212 consid. 3.2 ; CACI 8 juin 2020/223 consid. 2.2 ; CACI 29 juin 2017/273 consid. 3.2).

2.4 Dans le cas présent, en pages 2 et 3 de son acte, l'appelante présente divers allégués avec quelques offres de preuve, sans indiquer si

elle entend demander par là une modification de l'état de fait du jugement ni, le cas échéant, pour quel motif.

Faute de satisfaire aux exigences de motivation de l'art. 311 CPC rappelées ci-dessus (cf. consid. 2.3 *supra*), cette partie de l'acte d'appel est irrecevable.

3.

3.1 L'appelante a produit des pièces nouvelles en appel.

3.2 Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (art. 317 al. 1 let. a CPC) et ne pouvaient pas être invoqués ou produits en première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (art. 317 al. 1 let. b CPC). Ces deux conditions sont cumulatives (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1 ; TF 4A_439/2023 du 9 septembre 2024 consid. 5.1.2).

On distingue vrais et faux *nova*, les vrais *nova* étant des faits ou moyens de preuve nés après la clôture des débats principaux et les faux *nova* (ou *pseudo nova*) étant des faits ou moyens de preuve nouveaux qui existaient déjà au moment de la clôture des débats principaux. S'agissant des vrais *nova*, la condition de nouveauté est sans autre réalisée et seule celle d'allégation immédiate doit être examinée. En ce qui concerne les *pseudo nova*, il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance (ATF 143 III 42 consid. 4.1, JdT 2017 II 342 ; TF 4A_439/2023, *loc. cit.* ; TF 4A 518/2023 du 18 avril 2024 consid. 3.4.1).

3.2 En l'occurrence, la recevabilité des pièces nouvelles produites par l'appelante peut rester indécise. En effet, ces pièces sont offertes pour prouver que la présence de la colonne de lavage des intimés causerait des problèmes d'approvisionnement en eau chaude dans d'autres

appartements de l'immeuble – fait qui est, en l'occurrence, dénué de toute pertinence (cf. consid. 4.3 *infra*).

4.

4.1 L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir méconnu que les intimés ont installé leurs premiers lave-linge et sèche-linge en 1999, mais qu'ils les ont remplacés quinze ans plus tard environ, c'est-à-dire après l'entrée en vigueur des RULV avec force obligatoire, qui subordonnent l'installation d'un lave-linge et d'un sèche-linge au consentement écrit et préalable du bailleur. Selon l'appelante, les intimés auraient dû solliciter son accord écrit avant le remplacement de leur installation ; ne l'ayant pas fait, ils ne seraient pas en droit de maintenir leur (nouvelle) colonne de lavage et le délai qui leur a été fixé pour l'enlever ne constituerait pas une modification unilatérale du contrat soumise à la règle de forme de l'art. 269c CO.

4.2

4.2.1 Par un contrat-cadre, les associations de bailleurs et celles de locataires peuvent établir en commun des dispositions-types applicables à la conclusion, à l'objet et à l'expiration des baux à loyer de logements et de locaux commerciaux (art. 1 al. 1 LCBD [Loi fédérale du 23 juin 1995 sur les contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire générale [RS 221.213.15]). Le contrat-cadre peut également contenir d'autres dispositions ayant trait aux rapports entre bailleurs et locataires (art. 1 al. 2 LCBD). Les dispositions du contrat-cadre, ayant acquis, à l'issue d'une procédure d'homologation, la force obligatoire générale, sont de droit semi-impératif pour tous les baux du territoire et du domaine contractuel visé. Les dispositions des contrats individuels de bail qui y dérogent sont nulles, à moins qu'elles soient plus favorables au locataire (art. 5 al. 2 LCBD) (Lachat/Grobet-Thorens, *in* Lachat et *al.*, *Le bail à loyer*, 3^e éd., Lausanne 2019, [cité ci-après : *Le bail à loyer*], p. 118).

4.2.2 Le contrat-cadre vaudois a été négocié entre la Chambre vaudoise immobilière et la Société vaudoise des régisseurs, d'une part,

l'ASLOCA-Vaud et l'Union syndicale vaudoise, d'autre part. Il s'agissait, en premier lieu, de mettre à jour les Règles et usages locatifs du canton de Vaud (RULV) dont la dernière version datait de 1970 (Sulliger et Ansermet, *in* CdB 4/2002, p. 109). Les nouvelles RULV ont été signées le 24 novembre 1998. Le 8 octobre 2001, le Conseil d'Etat vaudois a conféré la force obligatoire générale aux RULV, ce que le Conseil fédéral a approuvé (Lachat/Grobet-Thorens, *Le bail à loyer*, p. 119 et les références citées). Le contrat-cadre est entré en vigueur le 1^{er} décembre 2001. Sa force obligatoire a été renouvelée une première fois en 2008 et une deuxième fois le 27 mai 2020 (BLV 221.317.1) par le Conseil d'Etat, approuvées le 24 juin 2020 par le Conseil fédéral (FF 2020 5585-5586). Il concerne tant les habitations que les locaux commerciaux (Lachat/Grobet-Thorens, *Le bail à loyer*, p. 120) et s'applique quelle que soit la date de signature des contrats considérés, donc également aux contrats conclus avant la déclaration de force obligatoire (Sulliger et Ansermet, *op. cit.*, p. 117 ; Dietschy-Martenet, *Les règles et usages locatifs du canton de Vaud (RULV) face au contrat-cadre romand et au code des obligations*, *in* 21^e Séminaire sur le droit du bail, p. 149). Toutefois, les effets juridiques de faits antérieurs à l'entrée en vigueur des RULV ne sont pas régis par celles-ci (art. 1 al. 1 Tit. fin. CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210] ; Dietschy-Martenet, *op. cit.*, p. 149). Certains articles des RULV dérogent aux dispositions impératives du CO. De telles dérogations n'ont été possibles qu'avec l'autorisation expresse du Conseil fédéral, selon les art. 3 LCBD et 2 à 4 OCBD (Ordonnance du 31 janvier 1996 sur les contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire générale ; RS 221.213.151). Cette autorisation concerne les articles 2, 19, 22 et 35 RULV ainsi que dans une certaine mesure, l'art. 23 (Sulliger et Ansermet, *op. cit.*, p. 111).

4.2.3 Aux termes de l'art. 18 al. 1 RULV, l'installation d'une machine à laver le linge et à sécher dans les locaux loués ne peut se faire qu'avec l'accord préalable écrit du bailleur ; en cas de refus, ce dernier en donne les motifs. L'art. 21 al. 1 let. f RULV rappelle l'exigence d'une autorisation écrite préalable du bailleur pour « l'installation » de machines à laver dans les locaux loués, tandis que l'al. 2 prévoit que le bailleur motive sur demande du locataire un éventuel refus ou, le cas échéant, retrait d'autorisation.

Seule « l'installation » d'un lave-linge ou d'un sèche-linge dans les locaux loués est soumise à l'autorisation écrite préalable du bailleur par la lettre des art. 18 et 21 al. 1 let. f RULV ; le remplacement d'un appareil déjà installé ne l'est pas. On ne discerne pas quelle différence pourrait faire, du point de vue de l'humidité dans le logement loué ou de la gestion des buanderies – qui sont les intérêts du bailleur protégés par l'art. 18 RULV – le simple remplacement d'un appareil vieillissant, autorisé, par un neuf. Le but poursuivi par l'art. 18 RULV n'exige donc pas que le remplacement d'un appareil dont l'installation a été autorisée fasse lui-même l'objet d'une demande d'autorisation ; il convient, par conséquent, de s'en tenir à la lettre de cette disposition, qui ne soumet pas le remplacement à autorisation.

4.2.4 En vertu de l'art. 269d al. 3 CO, lorsque le bailleur envisage d'apporter unilatéralement au contrat des modifications au détriment du locataire, par exemple en diminuant ses prestations, il doit le faire au moyen d'une formule officielle agréée par le canton, au même titre que le serait une hausse de loyer. L'art. 19 OBLF exige que la formule destinée à communiquer au locataire la modification unilatérale du contrat contienne la désignation des prétentions, la date de leur entrée en vigueur, les motifs précis justifiant ces prétentions (al. 1 let. b), ainsi que les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester le bien-fondé de la prétention, la liste des autorités de conciliation existant dans le canton et leur compétence à raison du lieu (al. 1 let. c). Ni la loi, ni l'OBLF ne donnent la définition des « autres modifications du contrat » visées par les art. 269d al. 3 et 270b al. 2 CO. Le texte se limite à donner des exemples, parmi d'autres, soit la diminution des prestations du bailleur et l'introduction de nouveaux frais accessoires. De façon générale, le Tribunal fédéral considère que toute altération du rapport d'échange entre le bailleur et le locataire doit être considérée comme une autre modification au sens de l'art. 269d CO (ATF 125 III 231, DB 2000 N2). Une modification neutre du bail, qui n'est pas spécialement dans l'intérêt du bailleur ni au détriment du locataire, n'est en principe pas soumise à l'art. 269d CO. D'aucuns estiment que dès lors que la modification est unilatéralement imposée par le bailleur au locataire, il existe une forte présomption selon laquelle cette modification est de facto

en faveur du bailleur et en défaveur du locataire (Marchand, *in* CPra Bail, 2^e éd., n. 12 *ad* art. 269d CO). En cas de doute, l'art. 269d CO est applicable, dès lors que la procédure de contestation de l'art. 270b CO permet précisément de déterminer si la modification est défavorable au locataire (ATF 125 III 231, DB 2000 N2). La sanction d'une absence de notification de la formule officielle ou d'une absence de motivation est la même qu'en cas de majoration du loyer, à savoir la nullité de la prétention du bailleur (Lachat/Grobet-Thorens, *Le bail à loyer*, p. 713).

4.3 En l'espèce, l'appelante a retiré aux intimés l'autorisation d'avoir dans leur appartement un lave-linge et un sèche-linge, dont ils bénéficiaient conformément aux règles applicables à leur contrat, par une simple lettre.

Les premiers juges ont considéré à bon droit que ce retrait d'autorisation constituait une modification unilatérale du contrat au détriment des locataires et que, faute d'avoir été signifié dans la forme prescrite à l'art. 269e CO, il était nul.

Les arguments que l'appelante développe au sujet du motif du retrait sont donc sans pertinence et l'appel doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

5.

5.1 Compte tenu de ce qui précède, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC et le jugement entrepris confirmé.

5.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 672 fr. (art. 62 al. 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC) et compensés avec l'avance versée par celle-ci, le solde lui étant restitué (art. 111 al. 1 CPC).

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

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

- 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 672 fr. (six cent septante-deux francs), sont mis à la charge de l'appelante B. _____ SA.
- IV.** 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 Franck Ammann (pour B. _____ SA),
- Me Laura Emonet (pour C. _____ et D. _____),

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

- Tribunal des baux.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est inférieure 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), 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 :