

# VD\_FINDINFO HC / 2022 / 58 vom 10. September 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-09-10, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2022\\_\\_\\_58](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2022___58)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2022 / 58 du 10 septembre 2021

IT: VD\_FINDINFO HC / 2022 / 58 del 10 settembre 2021

## Regeste

MESURE PROVISIONNELLE, BAIL À LOYER, CONTRAT DE CONSIGNATION À TITRE DE GARANTIE, DÉFAUT DE LA CHOSE, REJET DE LA DEMANDE | 261 CPC (CH)

## Erwägungen

### E. 4

a) La procédure de conciliation introduite par les intimés ayant échoué, une autorisation de procéder leur a été délivrée le 10 mars 2021. b) Par demande du 26 avril 2021, les intimés ont ouvert action contre l'appelante en concluant à ce que la validité de la consignation des loyers soit constatée, à ce que l'appelante soit condamnée à procéder à la remise en état de la chose louée (réfection de la porte de l'armoire murale du hall d'entrée, réfection ou changement des portes intérieures de la salle de bain et des deux chambres qui étaient voilées, réfection du sol de l'entrée), à ce qu'ils soient autorisés à exécuter les travaux précités aux frais de l'appelante si celle-ci ne les entreprenait pas elle-même dans le délai imparti et à ce qu'une réduction de loyer net de 15 % leur soit accordée dès le 1<sup>er</sup> février 2020 et jusqu'à l'élimination totale des défauts. c) Dans sa réponse du 28 juillet 2021, l'appelante a conclu au rejet de la demande. d) Lors de l'audience d'instruction et de jugement du 30 août 2021, les parties ainsi que deux témoins, soit la gérante de l'immeuble et le menuisier qui est intervenu chez les intimés, ont été entendus. A l'issue de l'audience, la présidente a informé les parties qu'une inspection locale, sollicitée par les intimés, serait mise en œuvre.

### E. 4.1

L'appelante conteste ensuite que les conditions posées par l'art. 261 CPC n'aient pas été remplies et notamment qu'elle n'ait pas rendu vraisemblable dans sa requête la condition d'urgence posée par cette disposition.

### E. 4.2.1

Dans le cadre des mesures provisionnelles, le juge peut se limiter à la vraisemblance des faits et à l'examen sommaire du droit, en se fondant sur les moyens de preuve immédiatement disponibles (ATF 139 III 86 consid. 4.2 ; TF 5A\_157/2020 du 7 août 2020 consid. 4.2 ; Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, Lausanne 2018, n. 3.1 ad art. 261 et les réf. citées). Un fait ou un droit est rendu vraisemblable lorsque, au terme d'un examen sommaire, sur la base d'éléments objectifs, ce fait ou ce droit est rendu probable, sans pour autant qu'il faille exclure la possibilité que les faits aient pu se dérouler autrement ou que la situation juridique se présente différemment (Bohnet, op. cit. , n. 4 ad art. 261 CPC et les réf. citées). En matière de mesures provisionnelles, tant l'existence du droit matériel (soit sa substance et sa titularité), sa

violation ou l'imminence de sa violation que le risque d'un préjudice difficilement réparable doivent être rendus vraisemblables par le requérant (Bohnet, op. cit. , n. 5 ad art. 261 CPC).

#### **E. 4.2.2**

Selon l'art. 259g al. 1 CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le code civil suisse [livre cinquième : Droit des obligations] ; RS 220), le locataire d'un immeuble qui exige la réparation d'un défaut doit fixer par écrit au bailleur un délai raisonnable à cet effet ; il peut lui signifier qu'à défaut de réparation dans ce délai, il consignera auprès d'un office désigné par le canton les loyers à échoir ; le locataire avisera par écrit le bailleur de son intention de consigner les loyers. Les loyers consignés sont réputés payés (art. 259g al. 2 CO). Les loyers consignés sont acquis au bailleur si le locataire ne fait pas valoir, dans les trente jours qui suivent l'échéance du premier loyer consigné, ses prétentions contre le bailleur auprès de l'autorité de conciliation (art. 259h al. 1 CO). Dès que le locataire a avisé le bailleur qu'il consignera les loyers à échoir, le bailleur peut demander à l'autorité de conciliation d'ordonner le versement des loyers consignés à tort (art. 259h al. 2 CO). Compte tenu des montants importants que peuvent représenter les loyers consignés après quelques mois, le bailleur peut être tenté de ne pas attendre une décision de l'autorité de conciliation pour obtenir la levée de la consignation. Une requête de mesures provisionnelles visant à la levée de la consignation ne doit toutefois être admise que de manière restrictive par le juge. Ce dernier ne doit pas perdre de vue l'avantage procédural que le législateur a voulu accorder au locataire et doit éviter que la faculté du locataire de consigner son loyer ne soit entravée par un recours systématique du bailleur à ce type de mesures (Aubert, Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2 e éd., Bâle 2017, nn. 36-37 ad art. 259h-259i CO et les réf. citées). Ainsi, le bailleur doit justifier de la condition de l'urgence, c'est-à-dire rendre vraisemblable que la libération (totale ou partielle) des loyers consignés permettra d'écartier la menace d'un dommage difficilement réparable que lui causerait la consignation ; en outre, il doit justifier au degré de la vraisemblance que le droit du locataire de consigner n'est formellement ni matériellement bien fondé. La première de ces conditions n'est remplie que si le bailleur rend vraisemblable que la consignation le place dans une situation financière difficile (CACI Juge délégué 17 mars 2021/ES 5 consid. 2.3 ; CACI 13 avril 2017/92 consid. 4.2.2 ; Byrde, Les mesures provisionnelles en droit du bail à loyer : examen de la jurisprudence récente, 13 e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2004, p. 29 et les réf. citées).

#### **E. 4.3**

En l'espèce, l'appelante n'a pas rendu vraisemblable, tant en première qu'en seconde instance, à l'aide des éléments au dossier, qu'elle risquait, du fait du maintien de la consignation de subir un préjudice difficilement réparable. En effet, l'appelante, bailleuse, est une société anonyme dont le but est toutes opérations financières, commerciales ou immobilières, la participation à toutes entreprises et la gestion de biens mobiliers ou immobiliers. Le seul fait qu'elle ne puisse toucher pendant le procès les loyers consignés, dans les circonstances d'espèce, soit à ce jour une douzaine de loyers consignés, n'imposait aucunement de retenir, sans autre élément, la vraisemblance d'un tel risque de préjudice. L'appelante n'indique en effet pas à quelles difficultés financières elle serait confrontée en raison de la consignation du loyer. Elle ne fait pas non plus état de menaces sur le plan de sa situation économique en lien avec la poursuite de la consignation des loyers durant la procédure d'appel. Au demeurant, l'appelante cite en vain l'arrêt TF 4A\_525/2020. Celui-ci mentionne en effet au considérant 1.2.2 que la consignation du loyer en cas de défaut de la

chose louée est conçue comme un moyen de pression à disposition du locataire pour obtenir du bailleur la réparation du défaut (ATF 146 III 63 consid. 4.4.4 et les réf. citées ; ATF 124 III 201 consid. 2d et les réf. citées, notamment le Message du Conseil fédéral). Dans cette optique, le locataire peut consigner l'intégralité de son loyer, indépendamment de la gravité du défaut dont il exige la réparation et du montant de ses prétentions financières (ATF 124 III 201 consid. 2d ; TF 4C.35/2003 du 3 juin 2003 consid. 2.2 et les réf. citées). Selon la jurisprudence rendue sous l'empire de l'ancien droit, dès lors que le montant des loyers peut être relativement important et que, sauf accord des parties ou réparation complète des défauts, la consignation peut se poursuivre jusqu'à droit connu sur le fond (ATF 124 III 201 consid. 2d), il est nécessaire que le juge puisse intervenir, par le biais de mesures provisionnelles, sur le montant déjà consigné, en cas de disproportion entre celui-ci et les prétentions financières du locataire. Il ne s'agit pas de préjuger du bien-fondé de la consignation ou de priver le locataire d'un moyen de pression, mais de permettre au rapport contractuel de fonctionner durant l'instance si son équilibre est menacé (TF 4C.35/2003 précité consid. 2.4). Depuis l'entrée en vigueur du CPC le 1<sup>er</sup> janvier 2011, ces conditions posées par la jurisprudence correspondent aux exigences de l'art. 261 al. 1 CPC, notamment à celle de l'existence d'un préjudice difficilement réparable (art. 261 al. 1 let. b CPC ; cf. Lachat et alii, *Le bail à loyer*, Genève 2019, p. 343 et les réf. de la note 302 ; Tschudi in *Das schweizerische Mietrecht*, 4<sup>e</sup> éd., Zurich 2018, nn. 19 à 23 ad art. 259h CO ; Aubert, *op. cit.*, n. 37 ad art. 259h -259 i CO). Cet arrêt ne fait que souligner que l'exigence d'un préjudice difficilement réparable rendu vraisemblable reste une condition, en plus d'une disproportion entre montant déjà consigné et les prétentions financières du locataire, pour obtenir des mesures provisionnelles. Or, comme exposé ci-dessus, l'autorité précédente pouvait sans violer les art. 261 ss CPC retenir que l'appelante n'avait pas rendu vraisemblable cette condition. Dans ces circonstances, la question de la validité de la consignation ou de l'existence et de l'importance de la disproportion susmentionnée alléguée par l'appelante est sans portée sur le sort de sa requête et du présent appel. Au demeurant, une telle disproportion ne saurait, en l'état, être considérée comme rendue suffisamment importante pour justifier des mesures provisionnelles, sur la base des seuls dires des représentants des bailleurs ou des personnes mandatées par elle. L'autorité précédente a en effet admis, à l'issue de l'audience la requête d'inspection locale demandée par les locataires, malgré l'opposition de la bailleuse, ce qui démontre à suffisance de droit que les pièces au dossier et déclarations faites n'étaient pas jugées suffisantes pour trancher de l'existence ou non et de l'importance des défauts allégués. Pour ce motif également, une disproportion suffisante pour admettre l'arrêt par mesures provisionnelles de la consignation, malgré le fait que cet instrument soit conçu et voulu par le législateur comme un moyen de pression sur le bailleur, n'était pas non plus rendu suffisamment vraisemblable, ce qui justifiait encore de refuser d'ordonner à titre provisionnelle de cesser la consignation. Par ailleurs, depuis leur emménagement en janvier 2020, les intimés ont envoyé de nombreux courriers à la gérance de l'appelante demandant la réparation des défauts. Certes, certains travaux ont été exécutés, mais d'autres défauts persistent selon les intimés, de sorte qu'au stade de la vraisemblance, les consignations paraissent justifiées et l'appelante ne démontre pas le contraire.

#### **E. 4.4.1**

Dans le cadre de son grief sur la validité de la consignation, impropre à modifier l'appréciation qui précède sur le caractère mal fondé de l'appel, l'appelante invoque encore qu'elle a fait valoir un défaut de légitimation passive, dès lors qu'elle a été désignée dans la

demande sans mention du fait qu'elle est constituée en SA.

#### **E. 4.4.2**

Conformément à l'art. 59 CPC, le tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action (al. 1). Ces conditions sont notamment que les parties aient la capacité d'être partie et d'ester en justice (al. 2 let. c). Alors que la qualité pour agir concerne la titularité du droit d'action, la désignation inexacte d'une partie, que ce soit son nom ou son siège, qui ne vise que l'inexactitude purement formelle, même si la désignation erronée correspond à un tiers qui existe réellement, relève du vice de forme (ATF 131 I 57 consid. 2). L'inexactitude purement formelle peut être rectifiée lorsqu'il n'existe dans l'esprit du tribunal aucun doute raisonnable sur l'identité de la partie, notamment lorsque son identité résulte de l'objet du litige (ATF 144 III 93 consid. 3.1.1 ; TF 4A\_655/2018 du 3 octobre 2019 consid. 4 et les réf. citées). Une rectification n'est possible qu'à la condition supplémentaire que, dans un cas particulier, tout risque de confusion puisse être exclu (TF 5A\_741/2020 du 12 avril 2021 consid. 5.2.2).

#### **E. 4.4.3**

En l'espèce, le vice invoqué par l'appelante est réparable dès lors que seule la mention « SA » était manquante, ce qui n'a pas empêché son identification exacte. Le vice ne saurait ainsi avoir de conséquence sur la légitimation passive. Au demeurant, les intimés, se faisant, n'ont fait que désigner leur bailleur, tel qu'il s'était désigné dans le contrat de bail, la notification de loyer ou encore l'état des lieux (« [...] »).

#### **E. 4.5.1**

L'appelante fait valoir que même si les mesures requises étaient considérées comme des mesures d'exécution anticipées provisoires, on ne pourrait admettre qu'elles portaient une atteinte particulièrement grave à la situation juridique des intimés.

#### **E. 4.5.2**

Des exigences plus strictes sont posées pour les mesures d'exécution anticipée provisoires, qui portent une atteinte particulièrement grave à la situation juridique de l'intimé et qui ne peuvent être admises que de façon restrictive. C'est en particulier le cas lorsque la décision sur la mesure requise est susceptible d'avoir un effet définitif, parce que le litige n'a plus d'intérêt au-delà du stade des mesures provisionnelles. Dans de tels cas, les chances de succès du requérant dans la procédure au fond doivent être évaluées soigneusement et proportionnellement au préjudice encouru par le requis (ATF 138 III 378 consid. 6.5 ; ATF 131 III 473 consid. 2.3). Plus une mesure provisionnelle atteint de manière incisive la partie citée, plus il convient de fixer de hautes exigences pour faire reconnaître le bien-fondé de la demande quant à l'existence des faits pertinents et au fondement juridique de la prétention. Ces exigences élevées ne portent pas seulement sur la vraisemblance comme mesure de la preuve requise, mais également sur l'ensemble des conditions d'octroi de la mesure provisionnelle, en particulier sur l'appréciation de l'issue du litige au fond et sur celle des inconvénients que la décision incidente pourrait créer à chacune des deux parties, selon que la mesure soit ordonnée ou refusée. Dans de tels cas, la protection juridique ne doit ainsi être accordée que lorsque la demande apparaît fondée de manière relativement claire, au vu de l'état de fait rendu vraisemblable (ATF 138 III 378 consid. 6.4 ; TF 5D\_219/2017 du 24 août 2018 consid. 4.2.2 ; TF 4A\_611/2011 du 3 janvier 2012 consid. 4, RSPC 2012 p. 208 ainsi que la note ; également Bohnet, op. cit. , n. 18 ad art. 261 CPC), voire, selon certains arrêts, si les faits qui les justifient sont constatés avec une haute vraisemblance,

confinant à la certitude (Juge délégué CACI 16 septembre 2016/522).

### **E. 4.5.3**

En l'occurrence, la question des mesures d'exécution provisoires peut rester ouverte, leur prononcé nécessitant également un risque de préjudice difficilement réparable, ici non apportée, les exigences étant même plus élevées que dans le cadre des mesures provisionnelles. Le grief de l'appelante tombe donc à faux.

### **E. 5**

Par requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles du 7 septembre 2021, l'appelante a conclu à la cessation de la consignation des prochains loyers. 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]), dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC). 1.2 Formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable. Il est précisé que la voie de l'appel n'est en principe pas ouverte contre le rejet des mesures superprovisionnelles (ATF 137 III 417 consid. 1.3 et les réf. citées ; Tappy, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2 e éd, Bâle 2019, n. 16 ad art. 273 CPC). Cela étant, au vu du sort de la présente procédure, la question de savoir si en l'espèce, l'appel dirigé contre la décision attaquée, en tant qu'elle rejette les mesures superprovisionnelles, est recevable, peut rester ouverte. 2. 2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A\_452/2016 du 2 novembre 2016 consid. 3). 2.2 2.2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, un moyen de preuve nouveau n'est pris en compte au stade de l'appel que s'il est produit sans retard (let. a) et ne pouvait pas l'être devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Ces deux conditions sont cumulatives. Cette règle signifie que les faits doivent être allégués et énoncés de façon suffisamment détaillée dès les écritures de première instance ; cette obligation à charge des plaideurs a pour but de circonscrire le cadre du procès, d'assurer une certaine transparence et de permettre une contestation efficace par la partie adverse (TF 5A\_629/2015 du 27 mars 2017 consid. 9.3.2 ; TF 4A\_309/2013 du 16 décembre 2013 consid. 3.2). 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 (ATF 143 III 42 consid. 4.1, JdT 2017 II 342 ; TF 4A\_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 4.1, non publié à l'ATF 143 III 348, et les réf. citées). 2.2.2 L'appelante a produit à l'appui de son écriture une pièce 52, en indiquant qu'il s'agit de la pièce requise dans le cadre de la procédure de première instance. Cette pièce nouvelle est toutefois irrecevable en appel, dès lors qu'elle ne figurait pas au dossier au moment où la décision litigieuse a été rendue. La réquisition de production en première instance vise en effet la procédure au fond et non celle de mesures provisionnelles. L'appelante n'expose au demeurant pas en quoi la pièce serait admissible. 3. 3.1 L'appelante reproche à l'autorité

précédente d'avoir violé son droit d'être entendue en statuant à réception de sa requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles, sans plus ample instruction, et en se prévalant de la seule absence de la condition de l'urgence. L'appelante indique avoir été persuadée qu'elle pourrait développer ses moyens jusqu'à l'issue de l'instruction de l'audience de mesures provisionnelles. 3.2 3.2.1 En vertu de l'art. 261 al. 1 CPC, le tribunal ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être (let. a) et que cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable (let. b). Toute mesure provisionnelle présuppose la nécessité d'une protection immédiate en raison d'un danger imminent menaçant ses droits (Bohnet, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2 e éd., Bâle 2019, n. 10 ad art. 261 CPC). Le requérant doit ainsi rendre vraisemblable qu'il s'expose, en raison de la durée nécessaire pour rendre une décision définitive, à un préjudice qui ne pourrait pas être entièrement supprimé même si le jugement à intervenir devait lui donner gain de cause (TF 4A\_611/2011 du 3 janvier 2012 consid.

### **E. 5.1**

L'appelante se plaint enfin que des frais de 250 fr. aient été mis à sa charge.

### **E. 5.2**

Selon l'art. 12 LJB (loi sur la juridiction en matière de bail du 9 novembre 2010 ; BLV 173.655), la procédure devant le tribunal des baux est gratuite (al. 1). Une partie qui agit de façon téméraire ou qui complique inutilement le procès peut être tenue de payer un émolument de 500 fr. au maximum (al. 2).

### **E. 5.3**

Le premier juge a considéré que le caractère manifestement infondé de la requête avait pour corollaire que la position de l'appelante, telle que présentée, n'était pas raisonnablement soutenable et donc téméraire, ce qui ne pouvait de surcroît pas lui échapper, dès lors qu'elle était assistée d'une avocate. Cette appréciation n'est pas critiquable. En effet, l'appelante, assistée d'un mandataire professionnel, ne pouvait ignorer l'exigence d'un préjudice difficilement réparable. Néanmoins, elle a totalement fait l'impasse sur cette condition, pourtant centrale, posée par l'art. 261 CPC et n'a invoqué aucun élément pouvant laisser penser que cette condition serait ici remplie.

### **E. 6.1**

En définitive, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 in fine CPC et la décision confirmée.

### **E. 6.2**

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (art. 65 al. 1 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). 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 Juge déléguée de la Cour d'appel civile prononce : I. L'appel est rejeté. II. La décision est confirmée. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (huit cents francs), sont mis à la charge de l'appelante Q. \_\_\_\_\_ SA. IV. L'arrêt est exécutoire. La juge déléguée : La greffière : Du Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : ■ Me Nathalie Fluri (pour Q. \_\_\_\_\_ SA), ■ Me Jessica Jaccoud (pour B. \_\_\_\_\_ et K. \_\_\_\_\_), et communiqué, par l'envoi de photocopies, à : ■ Madame la

Présidente du Tribunal des baux. La Juge déléguée de la Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110), 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 :

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.