

## VD\_GERICHTE JI15.021585 vom 13. April 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-04-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JI15.021585](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JI15.021585)

FR: VD\_GERICHTE JI15.021585 du 13 avril 2017

IT: VD\_GERICHTE JI15.021585 del 13 aprile 2017

### Volltext

TRIBUNAL CANTONAL JI15.021585-170135 92 CO UR D'APPEL CIVIL E

\_\_\_\_\_ Arrêt du 13 avril 2017 \_\_\_\_\_

Composition : M. COLOMBINI, juge délégué Greffière : Mme Juillerat Riedi \*\*\*\*\* Art. 261 et 262 CPC Statuant sur l'appel interjeté par H. \_\_\_\_\_, à [...], intimée, contre l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 28 décembre 2016 par le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte dans la cause divisant l'appelante d'avec M. \_\_\_\_\_, à [...], et C. \_\_\_\_\_, à [...], requérants, le juge délégué de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère : 1104

- 2 - En fait : A. Par ordonnance de mesures provisionnelles du 28 décembre 2016, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte a autorisé M. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ à accéder personnellement aux locaux et aux terrains situés sur les parcelles [...] et [...] de la Commune de [...], accompagnés des entrepreneurs de leur choix (I), a ordonné à H. \_\_\_\_\_, respectivement à son administratrice [...], de laisser M. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ accéder aux locaux et terrains, conformément au chiffre I ci-dessus, cela sous la menace de la peine d'amende en cas d'insoumission à une décision de l'autorité à elle signifiée, selon l'art. 292 CP (II), a ordonné le maintien de la consignation portant sur les fermages consignés au jour de l'ordonnance par H. \_\_\_\_\_ sur le compte Banque [...] no [...] (III), a levé la consignation des fermages futurs, soit dès et y compris le fermage relatif au mois de janvier 2017 et ordonné leur versement à M. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ directement (IV), a mis les frais judiciaires de la procédure provisionnelle, arrêtés à 1'000 fr., à la charge de H. \_\_\_\_\_ (V), a dit que H. \_\_\_\_\_ devait restituer à M. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, l'avance de frais que ceux-ci avaient fournie à concurrence de 1'000 fr. (VI), a dit que H. \_\_\_\_\_ devait verser à M. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, la somme de 1'500 fr. à titre de dépens de la procédure provisionnelle (VII) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VIII). En droit, le premier juge s'est référé à l'expertise judiciaire du 19 juillet 2016, selon laquelle le bâtiment abritant le bureau et le logement de l'administratrice de H. \_\_\_\_\_ présentait une isolation insuffisante et une humidité excessive. En ce qui concerne l'accès aux locaux par les propriétaires, il a considéré que les visites de ceux-ci étaient nécessaires à l'entretien et à la réparation des défauts et justifiées en vertu de l'art. 287 al. 2 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), cela d'autant que l'intimée avait pris, sur le fond, des conclusions tendant à la remise en état des locaux et à la réduction du fermage jusqu'à la réparation des défauts, et que l'urgence résidait, pour les bailleurs, dans le risque de ne

- 3 - pas pouvoir réaliser les travaux à temps et ainsi de voir le juge du fond retenir une éventuelle réduction du fermage jusqu'au jugement au fond si les travaux devaient perdurer. Il a ainsi retenu que les conditions exposées à l'art. 261 al. 1 CPC étaient réalisées

s'agissant de ce point du litige ; il était en revanche prématuré d'autoriser l'exécution d'autres travaux, dès lors que leur nature n'avait pas encore été déterminée. S'agissant de la libération des loyers consignés demandée par les bailleurs, le premier juge a retenu que l'existence des défauts avait été rendue vraisemblable par l'expertise et qu'au stade des mesures provisionnelles il y avait lieu de considérer que la cause introduite devant le Président du tribunal d'arrondissement n'apparaissait pas d'emblée irrégulière, même si la question de la portée de l'art. 30 LVLBFA (loi d'application de la loi du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole ; RSV 221.313) et ainsi de la compétence de la Commission de conciliation en matière de baux à ferme agricole demeurait litigieuse. A l'issue d'une pesée des intérêts en présence et en tenant compte, en particulier, du fait que les montants consignés au jour de l'ordonnance semblaient suffisants pour garantir la créance de la fermière en réduction du fermage pour cause de défauts, le juge a considéré qu'il se justifiait de lever la consignation pour les fermages à échoir. B. Par acte du 19 janvier 2017, H. \_\_\_\_\_ a interjeté appel à l'encontre de l'ordonnance précitée, en concluant, avec suite de frais et dépens, à ce que le chiffre IV de son dispositif soit supprimé. Dans leur réponse du 20 février 2017, M. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_ et S. \_\_\_\_\_, ont conclu au rejet (I) et à l'irrecevabilité (II) de l'appel, de même qu'à ce que les montants consignés sur le compte de [...] no [...] soient libérés en faveur des intimés représentés par l'exécuteur testamentaire, le notaire S. \_\_\_\_\_ (III). A l'appui de leur appel, ils ont produit un bordereau de deux pièces.

- 4 - Dans sa réplique spontanée du 24 février 2017, l'appelante a maintenu ses conclusions. Elle a produit un bordereau de cinq pièces. En annexe à un nouveau courrier du 17 mars 2017, l'appelante a produit une lettre adressée au Tribunal fédéral le 24 février 2017 par le mandataire des intimés. C. Le juge délégué retient les faits pertinents suivants, sur la base de l'ordonnance attaquée complétée par les pièces du dossier : 1. Par requête du 20 janvier 2009 adressée au Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte et complétée le 21 mars 2014, H. \_\_\_\_\_ (ci-après : la fermière) a notamment conclu à la nullité, subsidiairement à l'annulabilité de la résiliation du contrat de bail qui lui avait été adressée le 24 juin 2008, le bail étant reconduit pour six ans, à la réduction du fermage, dès le 1er janvier 2009, dans une proportion à déterminer par expertise, ainsi qu'à la condamnation de M. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ (ci-après : les propriétaires) à effectuer certains travaux et à lui verser les sommes correspondant à la diminution de loyer à fixer par expertise ainsi qu'une indemnité égale à la valeur de la construction, des travaux et des aménagements effectués par la locataire sur la parcelle litigieuse. Dans le cadre de cette procédure (JS08.030260), la fermière a notamment allégué que la chose affermée était affectée de multiples défauts, justifiant l'exécution de travaux qui devraient être déterminés par expertise. 2. Dès le 30 avril 2014, la fermière a consigné le fermage contractuel, qui s'élève mensuellement à 4'686 francs. 3. Le 5 mai 2015, la fermière a formé une seconde requête (procédure J115.021585), adressée au Président du Tribunal civil de La Côte (ci-après : le président), tendant à ce que le montant du fermage du mois de mai 2014, consigné sur un compte auprès de la Banque [...] –

- 5 - faute pour les propriétaires d'avoir procédé aux travaux requis en raison des défauts invoqués dans la procédure JS08.030260 – soit libéré en sa faveur. Dans leurs déterminations du 6 juillet 2015, les propriétaires ont conclu à l'irrecevabilité, subsidiairement au rejet de cette requête. A l'appui de leur conclusion en irrecevabilité, ils ont invoqué la prétendue incompétence du juge de la conciliation. Ils ont par ailleurs

indiqué que la fermière avait consigné la totalité des loyers dus à compter de mai 2014, alors que les défauts invoqués étaient formellement contestés et, le cas échéant, avaient été immédiatement réparés. Le 28 septembre 2015, les propriétaires ont retiré leur conclusion visant à l'irrecevabilité de la demande. 4. Par courriers des 2 et 7 décembre 2015 adressés à la fermière, les propriétaires ont sollicité qu'une visite des lieux soit fixée afin de déterminer les éventuels et prétendus défauts affectant la chose affermée. Le 10 décembre 2015, la fermière s'y est opposée, arguant en particulier qu'une expertise était en cours au sujet de ces défauts, de sorte qu'une visite préalable ne se justifiait pas. 5. Il ressort de l'expertise ordonnée par le président et établie le 19 juillet 2016 par l'architecte [...] que le bâtiment abritant le bureau et le logement de l'administratrice de H.\_\_\_\_\_ présentait une isolation insuffisante et une humidité excessive. Le complément d'expertise requis par la fermière a été refusé par le juge du fond par décision du 15 décembre 2016. 6. Par lettres des 22 mars, 25 mai et 23 août 2016, le conseil des propriétaires a demandé à la fermière de laisser ses mandants accéder

- 6 - aux locaux afin d'établir des devis avec des entreprises concernées par les travaux à entreprendre. Par lettres des 27 mai et 26 août 2016, la fermière, sous la plume de son conseil, s'est opposée à ces visites en se prévalant des fortes tensions qui existaient entre les parties ainsi que de son droit au respect de la sphère privée. 7. Le 12 septembre 2016, M.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_ ont déposé une requête de mesures provisionnelles et superprovisionnelles, dont les conclusions sont les suivantes : «I. Les requérants sont autorisés à se rendre sur les parcelles 57 et 76 de la Commune de [...] (terrain et bâtiment), en compagnie d'entrepreneurs, afin que ceux-ci examinent les travaux à entreprendre. II. Les entrepreneurs choisis par les requérants sont autorisés à effectuer tous les travaux nécessaires déterminés par les requérants. III. Ordre est donné à H.\_\_\_\_\_, respectivement son administratrice, de respecter, sous la menace des peines d'arrêt prévues par l'article 292 CP, les décisions prises sous les chiffres I et II ci-dessus. IV. Les fermages consignés à ce jour par l'intimée sur le compte de la Banque [...] no [...] sont libérés en faveur des requérants. Subsidiairement à cette conclusion IV : V. Les fermages consignés à ce jour par l'intimée sur le compte de la Banque [...] no [...] sont libérés en faveur des requérants dans une proportion fixée à dire de justice. VI. La consignation des fermages futurs, sur le compte Banque [...] no [...], dus dès le 1er octobre 2016 est levée en faveur des requérants. Subsidiairement à cette conclusion VI : VII. Le montant des fermages futurs à consigner par l'intimée sur le compte de la Banque [...] no [...] est réduit dès le 1er octobre 2016 dans une proportion fixée à dire de justice. »

- 7 - Le 5 octobre 2016, H.\_\_\_\_\_ a conclu au rejet de la requête de mesures provisionnelles précitée. Les parties ont été entendues le 19 décembre 2016. En droit : 1. L'appel est recevable contre les ordonnances de mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). Les mesures provisionnelles étant régies par la procédure sommaire, selon l'art. 248 let. d CPC, le délai pour l'introduction de l'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). L'appel relève de la compétence d'un juge unique (art. 84 al. 2 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; RSV 173.01]). 1.2 En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) dans une cause où la valeur litigieuse dépasse 10'000 fr., l'appel est recevable. En ce qui concerne la réponse, elle est irrecevable en tant qu'elle émane de Me S.\_\_\_\_\_ qui

n'est pas partie à la procédure. La conclusion III de la réponse, qui relève du fond de la procédure, est également irrecevable dans le cadre d'une procédure de mesures provisionnelles. Elle constitue d'ailleurs un appel joint qui est de toute manière irrecevable dans le cadre d'une procédure sommaire (art. 314 al. 2 CPC). 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

- 8 - 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 (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC). Le large pouvoir d'examen en fait et en droit ainsi défini s'applique même si la décision attaquée est de nature provisionnelle (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références citées). 3. Les parties ont produit de nouvelles pièces en appel. Dans la mesure où elles sont antérieures à l'ordonnance attaquée et ne figurent pas déjà au dossier de première instance, les deux pièces produites à l'appui de l'appel, ainsi que la pièce no 3 produites à l'appui de la réponse sont irrecevables. Cela étant, aucune des pièces produites, qu'elles soient recevables ou irrecevables, n'est de toute manière déterminante pour l'issue de l'appel. 4. 4.1 L'unique question litigieuse est la levée de la consignation des fermages futurs, soit dès et y compris le fermage relatif au mois de janvier 2017 et leur versement à M. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_. 4.2 4.2.1 Aux termes 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 remplit les conditions suivantes : elle est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être (let. a) et cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable (let. b). Dans le cadre des mesures provisionnelles, le juge peut donc se limiter à la vraisemblance des faits et à l'examen sommaire du droit, en se fondant sur les moyens de preuve immédiatement disponibles. Un fait ou un droit est rendu vraisemblable lorsque, au terme d'un examen sommaire, sur la

- 9 - 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, CPC commenté, Bâle 2011, n. 4 ad art. 261 CPC et les références 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). Selon l'art. 262 CPC, le tribunal peut ordonner toute mesure provisionnelle propre à prévenir ou à faire cesser le préjudice, notamment ordonner la fourniture d'une prestation en nature (let. d). Toute mesure provisionnelle présuppose la nécessité d'une protection immédiate en raison d'un danger imminent menaçant ses droits (Hohl, Procédure civile, tome II, 2e éd., 2010, n. 1758 p. 322). 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. 4.1 ; Juge délégué CACI 26 février 2013/113 consid. 3a). En d'autres termes, il s'agit d'éviter d'être mis devant un fait accompli dont le jugement ne pourrait pas complètement supprimer les effets. 4.2.2 Selon l'art. 259g al. 1 CO – applicable au contrat de bail à ferme (art. 288 al 1 CO) et au contrat de bail à ferme agricole (art. 1 al. 4 LBFA [loi fédérale sur le bail à ferme agricole du 4 octobre 1985 ; RS

221.213.2]) – 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

- 10 - 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). 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 124 III 201 consid. 2d et les références, notamment au 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; Wey, La consignation du loyer, thèse Lausanne 1995, p. 87 n. 352 ; Aubert, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2e éd., 2016, n. 35 ad art. 259g CO ; Lachat, Le bail à loyer, p. 278). 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 au fond de l'autorité de conciliation ou du juge 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, op. cit., n. 36-37 ad art. 259h-259i CO et les références citées ; CACI 20 octobre 2015/546). 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'écarter 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 (Byrde, Les mesures provisionnelles en droit du bail à loyer : examen de la

- 11 - jurisprudence récente, 13e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2004, p. 29 et les références citées ; CACI 20 octobre 2015/546). S'agissant de la première de ces conditions, dans un arrêt de 2003, le Tribunal fédéral a exigé que le requérant rende vraisemblable que la consignation lui cause un préjudice difficilement réparable, notamment en raison de la disproportion entre le montant consigné et les prétentions du locataire, afin d'éviter de remettre en cause l'équilibre contractuel (TF 4C.35/2003 du 3 juin 2003 consid. 2.4 ; dans le même sens Weber, Basler Kommentar, 5e éd., n. 2 ad art. 259h et i CO ). Dans un autre contexte, le Tribunal fédéral a considéré que le refus de levée de consignation n'était pas de nature à causer un préjudice irréparable au sens de l'art. 93 al. 1 let. a LTF, dès lors que les loyers étaient consignés auprès d'une institution étatique et seraient acquis au bailleur, dans la mesure où ce dernier aurait une créance en paiement de loyer, lorsque le jugement au fond aura été rendu (TF 4A\_494/2013 du 25 février 2014 consid. 1.3, SJ 2014 I 435). Selon une partie de la doctrine, suivie par la Cour de céans (CACI 20 octobre 2015/546), la première de ces conditions n'est remplie que si le bailleur rend vraisemblable que la

consignation le place dans une situation financière difficile (Byrde, op cit. p. 29 et les références citées et p. 31, qui estime que le juge des mesures provisionnelles n'a pas pour fonction de rétablir l'équilibre contractuel ; cf. Aubert, op. cit., n. 37 ad art. 259h- 259i CO ; Frese/Kobel, Vorsorgliche Massnahmen im Mietrecht, mp 2016 pp, 97ss, en particulier p. 115). Il est à cet égard relevé que, si la consignation est un moyen de pression pour obtenir la réparation du défaut, une éventuelle disproportion ne devrait pas être pertinente et serait contraire aux principes établis par l'ATF 124 III 201 consid. 2d (Mietrecht für die Praxis, 9e éd., p. 274 note infrapaginale 267). La jurisprudence fédérale n'étant pas univoque, il y a lieu de se rallier aux arguments convaincants de ce dernier courant doctrinal, déjà suivi par la Cour de céans. 4.3

- 12 - 4.3.1 En l'espèce, le premier juge a considéré que les conditions formelles et matérielles de la consignation étaient réunies, l'existence de défauts étant rendue vraisemblable et l'appelante ayant établi avoir imparté un délai aux intimés pour remédier aux défauts dénoncés et avoir consigné les fermages après l'expiration de ce délai. Ces éléments ne sont pas contestés. 4.3.2 En revanche, les intimés font valoir que l'autorité n'aurait pas été saisie en temps utile et que la procédure introduite devant le président du tribunal d'arrondissement serait irrégulière au motif que la conciliation n'a pas été tentée devant la commission de conciliation en matière de baux à ferme agricole, alors qu'elle aurait dû l'être en vertu de l'art. 30 LVLBFA. Le premier juge a considéré à cet égard que la portée de l'art. 30 LVLBFA était litigieuse et qu'au demeurant les intimés avaient retiré leur conclusion tendant à faire constater que la demande était irrecevable en raison de l'irrégularité de la procédure de conciliation. Ces considérations sont adéquates. Constitue notamment un abus de droit l'attitude contradictoire d'une partie. Lorsqu'une partie adopte une certaine position, elle ne peut pas ensuite soutenir la position contraire, car cela revient à tromper l'attente fondée qu'elle a créée chez sa partie adverse; si elle le fait, c'est un venire contra factum proprium, qui constitue un abus de droit (TF 4A\_590/2016 du 26 janvier 2017 consid. 2.1). On doit retenir, au stade de la vraisemblance, qu'en se prévalant de l'irrégularité de la procédure de conciliation, alors qu'ils ont retiré leur conclusion d'irrecevabilité de la demande, les intimés commettent un abus de droit. 4.3.3 Les intimés font encore valoir que la demande au fond de l'appelante devrait être rejetée, faute de légitimation passive, car celle-ci aurait dû être dirigée contre l'exécuteur testamentaire. Ils méconnaissent que, si leur argumentation devait être suivie, leur propre légitimation pour requérir les mesures provisionnelles litigieuses devrait être déniée. Au demeurant, il n'incombe pas au juge de mesures provisionnelles d'examiner plus avant la légitimation active sur le fond. Il en va de même

- 13 - des moyens liés à la précision des conclusions au fond, d'autant que des modifications de conclusions ne sont pas exclues en cours de procès, aux conditions des art. 227 et 230 CPC. Au demeurant, dans une procédure parallèle, l'appelante a pris des conclusions en réduction de fermage et en réparation (voir les conclusions IV et VI du procédé du 21 mars 2014) et la présente procédure a été suspendue au fond jusqu'à droit connu sur cette procédure parallèle. 4.4 Le premier juge a considéré que les intimés n'avaient pas établi le montant des charges liées aux immeubles affermés, notamment les charges fiscales qu'ils prétendaient supporter à ce titre et qu'ils n'établissaient pas non plus qu'ils rencontraient des difficultés de trésorerie les empêchant d'acquitter leurs charges. Ceux-ci se contentent d'affirmer qu'ils n'avaient pas besoin de prouver ces charges, dès lors qu'elles résultaient directement de la loi fiscale. Ils n'établissent cependant pas ce faisant, ni ne rendent

vraisemblable, que le paiement de ces charges les mettraient dans une situation difficile. La condition d'urgence n'est clairement pas établie. Par surabondance, à supposer que l'on doive suivre le critère de la disproportion entre les prétentions et le montant consigné résultant de la jurisprudence fédérale, la condition d'urgence n'est pas plus établie. S'il est exact que l'appelante a refusé à plusieurs reprises l'accès aux locaux affermés, on ne saurait en déduire qu'elle a renoncé à la réparation des défauts, dès lors qu'elle n'a pas fait appel de l'ordonnance en tant qu'elle autorise les intimés à accéder personnellement aux locaux et aux terrains situés sur les parcelles litigieuses, accompagnés des entrepreneurs de leur choix. Pour le surplus, il appartenait aux intimés de rendre vraisemblable une disproportion entre les prétentions de la fermière et le montant consigné. Le premier juge s'est contenté d'affirmer que les montants consignés à ce jour semblaient suffisants pour garantir la créance de la fermière. La vraisemblance d'une disproportion ne résulte pas du seul fait que le montant consigné s'élève à ce jour à plus de

- 14 - 150'000 fr., dès lors que les prétentions de la fermière concernent non seulement la réduction du fermage depuis le 1er janvier 2009, soit sur une période de 9 ans, mais également le coût des travaux pour remédier aux défauts, voire pour les autres inconvénients et désagréments subis, ainsi que les frais et dépens relatifs à la procédure. Certes l'appelante n'a pas (encore) chiffré ses prétentions, celles-ci étant liées aux expertises à intervenir. Le rapport de l'architecte [...] du 16 juillet 2016, s'il ne chiffre pas le coût des réfections et s'il relève que globalement l'état de l'immeuble et la qualité thermique de l'enveloppe sont acceptables, n'en considère pas moins que l'immeuble présente une isolation insuffisante et une humidité excessive. A ce stade, la disproportion manifeste n'est pas rendue suffisamment vraisemblable, étant par ailleurs rappelé que la requête de mesures provisionnelles visant à la levée de la consignation ne doit être admise que de manière restrictive par le juge et que les intimés ne subissent pas de préjudice irrémédiable, dès lors que les loyers étant consignés auprès d'une institution étatique, ils leur seront acquis, dans la mesure où ils se verraient alloués une créance en paiement de loyer, lorsque le jugement au fond aura été rendu. 5. Compte tenu de ce qui précède, l'appel doit être admis. En première instance, l'appelante obtient gain de cause entièrement sur la question principale de la consignation des loyers à ce jour et futurs et perd sur la question de l'accès à l'immeuble. Les frais et dépens I seront répartis à raison de  $\frac{3}{4}$  à charge des requérants M. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ et de  $\frac{1}{4}$  à charge de l'intimée H. \_\_\_\_\_. Les frais judiciaires de deuxième instance, fixés à 800 fr. (art. 65 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RS 270.11.5]), seront mis à la charge des intimés, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). L'appelante, qui obtient entièrement gain de cause en deuxième instance, a droit à de pleins dépens fixés à 1'500 francs. Les

- 15 - intimés devront ainsi lui verser le montant de 2'300 fr. à titre de dépens et de remboursement de l'avance de frais. Par ces motifs, le juge délégué de la Cour d'appel civile prononce : I. L'appel est admis. II. L'ordonnance est réformée aux chiffres IV à VII comme il suit : IV. supprimé. V. met les frais judiciaires de la procédure provisionnelle, arrêtés à 1'000 fr. (mille francs) à la charge de M. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, par 750 fr. (sept cent cinquante francs) et de H. \_\_\_\_\_ par 250 fr. (deux cent cinquante francs). VI. dit que H. \_\_\_\_\_ doit restituer à M. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, la somme de 250 fr. (deux cent cinquante francs) à titre de restitution partielle d'avance de frais. VII. dit que M. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, doivent verser à H. \_\_\_\_\_ la somme de 1'200 fr. (mille deux

cents francs) à titre de dépens. Elle est confirmée pour le surplus. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (huit cents francs) sont mis à la charge des intimés, solidairement entre eux.

- 16 - IV. Les intimés M. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, doivent verser à l'appelante H. \_\_\_\_\_ la somme de 1'500 fr. (mille cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt est exécutoire. Le juge délégué : La greffière : Du Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète à : - Me Micheli (pour H. \_\_\_\_\_), - Me Olivier Burnet (pour M. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_), et communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte. Le juge délégué de 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).

- 17 - La greffière :

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