

VD_GERICHTE XP12.033005 vom 10. Dezember 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-12-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XP12.033005

FR: VD_GERICHTE XP12.033005 du 10 décembre 2012

IT: VD_GERICHTE XP12.033005 del 10 dicembre 2012

Volltext

TRIBUNAL CANTONAL XP12.033005-121795 569 JUGE DEL EGUÉ D E LA COUR
D' APPEL CI VILE

_____ Arrêt du 10
décembre 2012 _____ Présidence de M. KRIEGER, juge délégué
Greffier : M. Elsig ***** Art. 266c CO; 135, 261 al. 1, 262 let. d CPC Statuant à huis clos
sur l'appel interjeté par R. _____, à Lausanne, locataire, contre l'ordonnance de mesures
provisionnelles rendue le 13 septembre 2012 par la Présidente du Tribunal des baux dans la
cause divisant l'appelante d'avec B. _____, à Aigle, bailleresse, le juge délégué de la
Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit : 1105

- 2 - En fait : A. Par ordonnance de mesures provisionnelles du 13 septembre 2012, dont la
motivation a été envoyée le 5 novembre 2012 pour notification, la Présidente du Tribunal
des baux a ordonné à R. _____ de restituer à B. _____ le 5 octobre 2012 à midi au
plus tard l'appartement de 4,5 pièces qu'elle occupe dans l'immeuble sis [...] à Lausanne,
libre de tout occupant et de tout bien lui appartenant (I), chargé l'huissier du Tribunal des
baux de procéder, en cas de non respect de l'ordre de libération, à l'exécution forcée de
l'ordonnance sur requête de la bailleresse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II),
ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée s'il en étaient
requis par l'huissier du Tribunal des baux (III), confirmé le chiffre I de l'ordonnance de
mesures superprovisionnelles du 17 août 2012 (IV), rendu l'ordonnance sans frais
judiciaires ni dépens (V) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VI). En droit, la
présidente a considéré que la bailleresse avait rendu suffisamment vraisemblable l'existence
d'un préjudice difficilement réparable, vu les ressources financières de la locataire. B.
R. _____ a interjeté le 24 septembre 2012 recours contre cette ordonnance auprès de la
Chambre des recours civile en concluant, avec dépens à son annulation ainsi qu'à
l'annulation de l'audience du 13 septembre 2012 et des opérations effectuées durant
celles-ci, respectivement à la fixation d'une nouvelle audience par le premier juge lui
permettant d'être entendue. Le 25 septembre 2012 l'appelante a requis l'octroi de l'effet
suspensif au recours en ce sens que l'exécution de l'ordonnance de mesures provisionnelles
attaquée est suspendue et a déclaré former appel contre celle-ci.

- 3 - Par décision du 5 octobre 2012 faisant suite à la requête susmentionnée et aux
déterminations de l'intimée B. _____, le juge de céans a accordé l'effet suspensif,
l'exécution de l'ordonnance de mesures provisionnelles du 13 septembre 2012 étant en
conséquence suspendue jusqu'à droit connu sur l'appel. Le 7 novembre 2012, l'intimée a
requis, sur la base de l'ordonnance motivée, la levée de l'effet suspensif. Le 16 novembre
2012, l'appelante a déposé un mémoire d'appel motivé concluant, avec dépens, à
l'annulation de l'ordonnance du 13 septembre 2012. Elle a requis l'octroi de l'assistance
judiciaire et a produit un bordereau de pièces. Le 19 novembre 2012, l'appelante s'est

déterminée sur la requête de levée de l'effet suspensif de l'intimée en concluant à son rejet et au maintien de celui-ci. Par décision du 21 novembre 2012, le juge de céans a maintenu l'effet suspensif jusqu'à droit connu sur l'appel. L'intimée n'a pas été invitée à se déterminer sur l'appel. C. Le juge délégué retient les faits suivants, sur la base de l'ordonnance complétée par les pièces du dossier : Par contrat de bail à loyer du 28 février 2011, l'intimée B. _____ a remis en location à R. _____ un appartement de 4,5 pièces au deuxième étage de l'immeuble sis [...], à Lausanne. Conclu pour durer initialement du 1er mars 2011 au 31 mai 2011, le bail devait se renouveler tacitement de trois mois en trois mois, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins trois mois avant l'échéance. Le loyer, payable d'avance a été fixé à 2'250 fr. par mois, plus 200 francs d'acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires. Les dispositions complémentaires du bail indiquent notamment que le contrat original du 9 septembre 2008 est

- 4 - reconduit selon la demande de la locataire sans la location du garage et, au point 6.4, que l'appartement en cause est neuf et n'a jamais été habité. L'appelante bénéficie du Revenu d'insertion (RI) et son loyer de 2'250 francs a été pris en charge par le Centre social régional. Toutefois, cette prestation sera réduite à 1'010 fr. 40 dès le mois de mars 2013. Par courriel du 31 mars 2011 adressé à l'intimée, l'appelante a déclaré souhaiter ("je voudrais") résilier le bail en cause avec immédiat en expliquant que la gravité de son accident, qui avait occasionné dix-sept fractures - dont une détectée une semaine auparavant - et les difficultés qu'elle rencontrait pour se rétablir l'empêchaient de travailler à temps complet. Elle indiquait en outre souhaiter ("je voudrais") trouver un locataire de remplacement le plus rapidement possible. Par courrier du 7 avril 2011 et courriel du lendemain l'intimée a accusé réception du message susmentionné et a rappelé à l'appelante qu'elle devait lui présenter un locataire de remplacement solvable et de bonne moralité et que l'échéance ordinaire du contrat était le 31 août 2011. Le 17 avril 2011, l'intimée s'est référée au courriel de l'appelante du 31 mars 2011 et lui a demandé de lui préciser la date prévue pour son départ afin qu'elle puisse lui apporter son aide. L'appelante lui a répondu qu'elle ignorait cette date et attendait des nouvelles relatives à ses ressources financières. Le 20 avril 2011, l'intimée a libéré l'appelante de l'obligation de rechercher un locataire de remplacement. Par courriel du 2 mai 2011, l'intimée a informé l'appelante qu'à la suite de la missive électronique du 31 mars 2011 – considéré par elle comme une résiliation –, elle avait pris des dispositions pour son départ, lui a rappelé qu'elle pouvait quitter l'appartement en cause au moment choisi

- 5 - par elle en payant le loyer en cours et en étant libérée des loyers subséquents. Elle lui a en outre rappelé que le bail prendrait fin au 31 août 2011 et qu'un nouveau locataire occuperait l'appartement dès le 1er septembre 2011. L'appelante n'a pas répondu à ce courriel. Par formule officielle du 9 mai 2011, envoyée sous pli recommandé, l'intimée a résilié le bail en cause pour le 31 août 2011. L'appelante n'ayant pas retiré ce pli dans le délai de garde postal, l'intimée le lui a réexpédié le 24 mai 2011. L'appelante n'a pas contesté ce congé devant la commission de conciliation en matière de bail à loyer. Depuis le mois de novembre 2010, des locataires de l'immeuble se sont plaints à la gérante de l'immeuble du comportement de l'appelante (notamment utilisation de la sonnette de la porte d'entrée des plaignants durant la nuit). En 2011, des locataires de l'immeuble ont résilié leur bail en raison du comportement de l'appelante. Le 21 juin 2011, la gérante de l'immeuble a adressé à l'appelante un avertissement en raison du volume sonore trop élevé de la musique provenant de son logement. Le 11 août 2011 elle a précisé que ce volume

était extrême et par conséquent contraire aux "Règles et Usages locatifs du canton de Vaud". Le 27 octobre 2011, un des locataires de l'immeuble a adressé à la gérante de l'immeuble un courriel à 3 h 30 du matin, manifestant son incapacité à supporter davantage les bruits provenant de l'appartement de l'appelante (musique, coups). Le 2 novembre 2011, d'autres locataires se sont plaints du bruit continu provenant de l'appartement de l'appelante entre 21 heures et 6 heures du matin. La gérante de l'immeuble a organisé deux rendez-vous avec l'appelante les 14 et 23 novembre 2011, auxquels celle-ci ne s'est pas présentée. Le constat de police des 23 novembre 2011 et les divers courriers de plaintes des voisins indiquent que l'appelante ne répond pas lorsque l'on sonne à sa porte, mais qu'elle augmente le volume sonore de la musique et vocifère en anglais.

- 6 - Par courrier recommandé du 23 novembre 2011, l'intimée a rappelé à l'appelante qu'elle occupait illicitement l'appartement en cause depuis le 31 août 2011 et que le délai de grâce de deux mois demandé par son avocat était écoulé. Elle l'a avisé qu'elle mettait en œuvre la procédure d'expulsion et qu'elle attendait de sa part une correspondance indiquant une date de départ. Au mois de décembre 2011 et janvier 2012, des locataires ont manifesté à la gérante de l'immeuble leur exaspération quant au bruit causé la nuit par l'appelante, Le 9 janvier 2012, B. _____ a déposé devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne (ci- après : la Commission de conciliation) une requête tendant à l'expulsion de l'appelante de l'appartement en cause. Le 31 janvier 2012 le Dr T. _____, médecin-traitant de l'appelante, a établi une attestation médicale indiquant que celle-ci présentait une affection l'empêchant de porter des charges, ce qui limitait sa capacité à assumer un déménagement. Le 12 mars 2012, le Dr T. _____ a établi une attestation médicale indiquant que l'appelante était empêchée d'assister à une audience pour des raisons médicales. La conciliation n'a pas abouti à l'audience du 3 avril 2012. La Commission de conciliation a alors rendu le même jour une proposition de décision constatant la validité de la résiliation du 9 mai 2011 (I) et le fait que le bail en cause avait pris fin le 31 août 2011 (II), ordonné à l'appelante de restituer l'appartement en cause libre de tout occupant et objet lui appartenant dans un délai de cinq jours dès jugement définitif et exécutoire (III), ordre étant donné aux agents de la force publique de procéder à l'exécution forcée sur simple présentation de la décision portant la mention de son caractère exécutoire (IV), avisé l'appelante que

- 7 - les agents de la force publique procèderaient au besoin à l'ouverture forcée (V), ordonné aux agents de la force publique de prendre, en collaboration avec les autorités administratives compétentes toutes les mesures nécessaires afin d'éviter que l'appelante se retrouve sans logement et que son mobilier ne soit pas déposé sur la voie publique (VI), rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII) et rendu le jugement sans frais ni dépens (VIII). Le 8 mai 2012, l'appelante a formé opposition à cette décision. Les 16 mars et 29 mai 2012, l'intimée a mis en demeure l'appelante de lui verser les arriérés de loyer des mois de février à mai 2012. R. _____ a ouvert action le 8 juin 2012 devant le Tribunal des baux en concluant à la nullité, subsidiairement à l'annulation du congé qui lui avait été signifié, subsidiairement à une prolongation de bail de quatre ans et plus subsidiairement à ce qu'il soit constaté qu'un nouveau bail avait été conclu entre les parties. L'appelante a en outre conclu à ce qu'il soit constaté que les loyers des mois de février, mars, avril et mai ont été acquittés, à une réduction de loyer de 20 % dès le 1er septembre 2010 jusqu'à suppression des défauts affectant la chose et à la remise dans les dix jours des décomptes de chauffage pour l'année 2011, un éventuel surplus lui étant octroyé. Le 16 août 2012,

l'intimée a conclu, avec dépens, préjudiciellement à l'irrecevabilité de certaines conclusions de la demande, principalement à libération des conclusions de celle-ci et, reconventionnellement, à ce qu'il soit constaté que le bail en cause a été valablement résilié par avis du 9 mai 2011 pour le 31 août 2011, ordre étant donné à l'appelante, sous menace d'exécution forcée, de libérer l'appartement en cause. Par requête de mesures superprovisionnelles du même jour, l'intimé a conclu à ce qu'ordre soit donné à l'appelante, sous menace des

- 8 - sanctions de l'art. 292 CP (Code pénal du 21 décembre 1937; RS 311), de cesser avec effet immédiat son comportement perturbateur vis-à-vis de ses voisins. Cette conclusion a été reprise à titre provisionnel, de même que les conclusions reconventionnelles de la demande. Par ordonnance de mesures superprovisionnelles du 17 août 2012, la Présidente du Tribunal des baux a admis la conclusion de l'intimée tendant à la cessation du comportement perturbateur de l'appelante. L'appelante a conclu, avec dépens, le 27 août 2012 au rejet des conclusions provisionnelles du 16 août 2012. Elle a produit une attestation médicale indiquant qu'elle suivait un traitement médicamenteux dont l'effet secondaire était une sédation marquée, ce qui excluait, selon elle, qu'elle puisse être l'auteur des faits reprochés par les voisins. Les parties ont été citées à comparaître à l'audience de mesures provisionnelles du 13 septembre 2012 par exploit du 20 août 2012. Le 11 septembre 2012, le Dr T. _____ a indiqué que l'appelante souffrait de douleurs chroniques au rachis, difficilement contrôlables, malgré un traitement antalgique qui avait un effet sédatif marqué, ce qui l'empêchait d'assister à une audience. Par télécopie et courrier du 12 septembre 2012, l'appelante a requis l'annulation de l'audience du lendemain en produisant le certificat médical susmentionné et le report sine die de celle-ci, soit jusqu'au moment où elle serait en possession de ses moyens physiques et psychiques pour comparaître. Après déterminations de l'intimée, la Présidente du Tribunal des baux a maintenu l'audience par avis du 13 septembre 2012 tout en dispensant l'appelante de comparution personnelle.

- 9 - Le même jour, le conseil de l'appelante a réitéré la demande de renvoi de l'audience, expliquant qu'il ne pourrait représenter sa cliente dès lors qu'il n'avait pas reçu d'instructions de sa part ni d'autres informations utiles à sa défense, les atteintes à la santé qu'elle présentait rendant toute communication particulièrement difficile et laborieuse. Par télécopie du même jour, la Présidente du Tribunal des baux a maintenu l'audience. L'appelante ne s'est pas présentée à l'audience du 13 septembre 2012 ni personne en son nom. L'intimée a comparu, assistée de son conseil, et a été interrogée sur les faits de la cause et sur ses moyens. En droit : 1. L'art. 308 al. 1 let. b CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272) ouvre la voie de l'appel contre les décisions de première instance sur les mesures provisionnelles, dans la mesure où, pour les affaires patrimoniales, la valeur litigieuse dépasse 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). Interjeté en temps utile par une personne qui y a un intérêt dans une cause où la valeur litigieuse calculée conformément à l'art. 92 CPC dépasse 10'000 francs, l'appel est recevable à la forme. 2. a) L'appel portant sur des mesures provisionnelles, il relève de la compétence du juge unique (art. 84 al. 2 LOJV [loi du 12 décembre 1979 d'organisation judiciaire; RSV 173.01]). b) L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut

- 10 - 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 (cf. Tappy, Les voies de

droit du nouveau Code de procédure civile, in JT 2010 III 115, spéc. p. 134). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ibidem, p. 135). Le large pouvoir d'examen en fait et en droit ainsi défini s'applique même si la décision attaquée est de nature provisionnelle (ibidem, p. 136). c) Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives. Il appartient à la partie qui s'en prévaut de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte qu'elle doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon elle (JT 2011 III 43 c. 2 et les références citées). En l'espèce, l'appelante n'a pas démontré que les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC étaient réalisées, de sorte que les pièces qu'elle a produites en deuxième instance sont irrecevables dans la mesure où elles ne figurent pas déjà au dossier. Il lui appartenait de les présenter en première instance. 3. a) L'appelante fait valoir qu'elle a été victime d'un accident de cheval au mois de juillet 2010, dont elle subit encore les importantes séquelles qui l'empêchent de mener une vie sociale normale et l'obligent à suivre un traitement médicamenteux dont l'effet secondaire est une sédation marquée. Ces séquelles et ces traitements l'empêchent de se présenter aux audiences et de déménager. Elle relève que l'intimée bénéficie de deux garanties de loyer portant ensemble sur six mois de loyer. Elle soutient que si le premier juge avait eu connaissance de ces

- 11 - éléments, il n'aurait pas ordonné son expulsion par la voie des mesures provisionnelles et que son droit d'être entendu a ainsi été violé. Elle expose qu'elle n'a pas été en mesure de réceptionner la résiliation de bail en cause, vu son état de santé, que celle-ci n'a en conséquence pas pris effet et que la condition de préjudice difficilement réparable n'est pas réalisée, vu l'existence des garanties de loyer. b) Il convient en premier lieu d'examiner le moyen de l'appelante tiré de la violation de son droit d'être entendue. Selon l'art. 135 let. b CPC, le tribunal peut renvoyer une audience pour des motifs suffisants lorsque la demande en est faite avant cette date. La doctrine a précisé qu'il convient d'être plus strict pour l'octroi d'un report d'audience que pour celui d'une prolongation (Bohnet, CPC Commenté, 2011, n. 7 ad art. 135 CPC, p. 542) et que la libre appréciation du juge sur ce point trouvait ses limites dans le droit d'être entendu de la partie requérante, d'une part, et dans le principe de célérité, ainsi que de la prohibition du déni de justice, d'autre part (Bohnet, op. cit. n. 2 ad art. 135 CPC, p. 542). Lorsque le motif du renvoi éventuel est liée aux parties ou à un tiers au procès, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en jeu, en prenant d'un côté en compte l'urgence éventuelle, l'objet de l'audience, ainsi que les difficultés à organiser celle-ci et, de l'autre côté, la gravité du motif d'indisponibilité, la possibilité pour la partie ou son représentant de s'organiser pour assister malgré tout à l'audience, ainsi que la célérité dans l'annonce du motif de renvoi (Bohnet, op. cit., n. 5 ad art. 135 CPC, p. 542). En l'espèce, le report demandé visait une audience de mesures provisionnelles, procédure qui se caractérise par l'urgence (Bohnet, op. cit., n. 12 ad art. 261 CPC, p. 1020) et tendait à une suspension de la procédure jusqu'à ce que l'appelante se rétablisse suffisamment pour pouvoir comparaître. Une telle suspension pour une durée indéterminée n'est pas admissible en matière de mesures provisionnelles et l'on pouvait exiger de l'appelante, au regard des règles de la bonne foi, qu'elle désigne un représentant - ce qu'elle a fait en

- 12 - choisissant un avocat –, qu'elle le renseigne suffisamment tôt sur sa situation et qu'elle lui donne les instructions nécessaires pour lui permettre de la représenter à l'audience. D'ailleurs le conseil de l'appelante a été en mesure de se déterminer sur la requête de mesures provisionnelles en cause dans son mémoire du 27 août 2012. Dans ces circonstances, le droit d'être entendue de l'appelante n'a pas été violé par les deux refus du premier juge de reporter l'audience du 13 septembre 2012. L'appelante ayant fait défaut à cette audience, c'est à juste titre que le premier juge a poursuivi la procédure (art. 147 al. 2 CPC, applicable aux mesures provisionnelles [CACI 12 octobre 2012/474 c. 2b]). L'appel doit être rejeté sur ce point. c) L'appelante soutient que la résiliation de son bail ne lui a pas été valablement signifiée. Aux termes de l'art. 266c CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), une partie peut résilier le bail d'une habitation en observant un délai de congé de trois mois pour le terme fixé par l'usage local ou, à défaut d'un tel usage, pour la fin d'un semestre de bail. L'article 266l CO précise que le congé doit être donné par écrit en utilisant une formule agréée par le canton et qui indique au locataire la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail. Selon la jurisprudence, la résiliation du bail par lettre recommandée, est réputée reçue dès que le destinataire est en mesure d'en prendre connaissance au bureau de la poste selon l'avis de retrait, si l'agent postal n'a pas pu la remettre effectivement au destinataire ou à un tiers autorisé à prendre livraison de l'envoi et qu'il laisse un avis de retrait dans sa boîte aux lettres ou sa case postale. Il s'agit du jour même où l'avis de retrait est déposé dans la boîte aux lettres si l'on peut attendre du destinataire qu'il retire la lettre recommandée aussitôt, sinon en règle

- 13 - générale le lendemain de ce jour (ATF 137 III 208 c. 3.1.2; ATF 107 II 189 c. 2, cité par Colombini, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise dès 2009 en matière ce congé donné en raison du défaut de paiement du loyer [art. 257d CO], JT 2012 III 37 spéc. n° 32, pp. 52-53). En l'espèce, l'appelante ne peut, au regard des règles de la bonne foi, faire valoir qu'elle ne pouvait retirer la résiliation litigieuse au bureau de poste en raison de son état de santé, alors qu'il a été constaté qu'elle ne répondait pas lorsque la police ou des tiers sonnaient à sa porte, empêchant ainsi la remise de la résiliation en mains propres. Il y a donc lieu de considérer que la résiliation de bail ordinaire du 9 mai 2011 est réputée lui avoir été signifiée le lendemain du dépôt de l'avis de retrait dans sa boîte aux lettres. L'appel doit être rejeté sur ce point. d) L'appelante soutient que son expulsion ne pouvait être ordonnée par voie de mesures provisionnelles. Selon l'art. 262 let. d 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, telle la restitution de la chose louée à titre d'exécution anticipée du jugement à rendre (Bohnet, op. cit., n. 11 ad art. 262 CPC, p. 1026). Une telle mesure ne doit être admise qu'à titre exceptionnel, car l'exécution anticipée est susceptible de vider en pratique le litige de son objet. Le juge doit acquiescer la certitude que l'existence des faits qui justifient la prétention est hautement vraisemblable, en particulier que le contrat a pris fin sans que le locataire ne puisse le remettre en cause (Aubert, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, Bohnet/Montini éd., 2010, n. 53 ad art. 267 CO, p. 776; Byrde, Les mesures provisionnelles du droit du bail à loyer, Examen de la jurisprudence récente, treizième séminaire sur le droit du bail, 2004, pp. 33-37).

- 14 - En l'espèce, l'intimée a démontré que le bail en cause a été de manière quasi certaine valablement résilié de manière ordinaire pour le 31 août 2011 par courrier du 9 mai 2011. Ce congé n'a en outre pas été contesté dans le délai de trente jours devant la commission de

conciliation compétente. Il y a donc lieu de considérer que l'expulsion de l'intimée peut être requise par la voie des mesures provisionnelles. L'appel doit en conséquence être rejeté sur ce point. e) L'appelante soutient que les conditions à admission d'une requête de mesures provisionnelles ne sont pas réalisées, dès lors qu'au vu des garanties de loyer constituées en faveur de l'intimée, celle-ci n'est exposée à aucun préjudice. 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); cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable (let. b). Le requérant doit rendre vraisemblable, sur la base d'éléments objectifs, qu'un danger imminent menace ses droits, soit qu'ils risquent de ne plus pouvoir être consacrés ou seulement tardivement. Par préjudice, on entend tant les dommages patrimoniaux que les dommages immatériels. Le risque de préjudice difficilement réparable suppose l'urgence (Bohnet, op. cit., nn. 10 ss ad art. 261 CPC, p. 1020). 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 respectifs des parties (Hohl, Procédure civile, tome II, 2e éd., 2010, nn. 1173 ss, p. 325 et n° 1780, p. 326). Le juge doit procéder à la mise en balance des intérêts contradictoires, c'est-à-dire à l'appréciation des désavantages respectifs pour chacune de celles-ci, selon que la mesure requise est ordonnée ou refusée. L'examen du droit et la pesée des intérêts en présence ne s'excluent pas : le juge

- 15 - doit pondérer le droit présumé du requérant à la mesure avec les conséquences irréparables que celle-ci peut entraîner pour l'intimé. (Hohl, op. cit., nn. 1780-1781, p. 326). Plus une mesure provisionnelle atteint de manière incisive la partie citée, plus il convient de fixer des 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 (Bohnet, op. cit., nn. 14 ss ad art. 261 CPC, p. 1201 et références). En l'espèce, il ressort des certificats médicaux établi par le Dr T. _____ que l'état de santé de l'appelante limite fortement la capacité pour celle-ci d'assumer un déménagement, et cela depuis le début de l'année 2012 à tout le moins. L'obligation d'évacuer l'appartement en cause apparaît donc comme une mesure plus incisive pour les intérêts de l'appelante que pour un locataire en bonne santé. Toutefois, au vu du nombre de plaintes des voisins quant aux bruits fortement dérangeants et répétés durant les nuits, la nature particulièrement exaspérante de ces troubles à la tranquillité de l'immeuble et le manque complet de collaboration de l'appelante pour y remédier, il y a lieu de considérer que l'atteinte que subit l'intimée du fait du comportement de l'appelante est de nature à lui causer un préjudice difficilement réparable au sens de l'art. 261 al. 1 CPC, et que les intérêts de l'intimée à avoir des rapports apaisés avec les autres locataires de l'immeuble doit l'emporter, ce d'autant plus que l'appelante n'a plus depuis le 31 août 2011 le droit d'occuper l'appartement en cause, son bail ayant été valablement résilié pour cette échéance et qu'au bénéfice du Revenu d'insertion, elle ne sera plus en mesure d'assumer la totalité de la charge de loyer à partir du mois de mars 2013.

- 16 - L'appel doit en conséquence être rejeté sur ce point. 4. En conclusion, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée. Au vu de l'effet

suspensif accordé, il convient de renvoyer la cause au premier juge afin qu'il fixe à l'appelante un nouveau délai de libération de l'appartement en cause, une fois les considérants écrits du présent arrêt notifiés. La requête d'assistance judiciaire doit être rejetée, dès lors que l'appel était dénué de chances de succès (art. 117 let. b CPC). Vu le rejet de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (art. 65 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5), sont mis à la charge de l'appelante (art. 106 al. 1 CPC). Par ces motifs, le juge délégué de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, en application de l'art. 312 al. 1 CPC, prononce : I. L'appel est rejeté. II. Le jugement est confirmé. III. La cause est renvoyée à la Présidente du Tribunal des baux du Canton de Vaud pour qu'elle fixe à R._____, une fois les considérants du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer l'appartement de 4,5 pièces qu'elle occupe dans l'immeuble sis à Lausanne, [...].

- 17 - IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (huit cents francs), sont mis à la charge de l'appelante R._____. V. La requête d'assistance judiciaire est rejetée. VI. L'arrêt motivé est exécutoire. Le juge délégué : Le greffier : Du 10 décembre 2012 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. Le greffier : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à : - Me Jean-Michel Duc (pour R._____), - M. Thierry Zumbach (pour B._____). Le juge délégué de la Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs.

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

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