

COUR D'APPEL CIVILE

Ordonnance du 8 septembre 2022

Composition : Mme CHERPILLOD, juge unique
Greffière : Mme Laurency

Art. 315 al. 4 let. b et al. 5 CPC

Statuant sur la requête présentée par **J.**_____, à [...], tendant à l'octroi de l'effet suspensif à l'appel qu'elle a interjeté contre l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 22 août 2022 par la Présidente du Tribunal des baux dans la cause qui la divise d'avec **N.**_____, à [...], la Juge unique de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait et en droit :

1.

1.1 Le 3 octobre 1995, [...] et N. _____ (ci-après : l'intimé) ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 3,5 pièces au premier étage de l'immeuble sis chemin B. _____ à Q. _____. Le loyer net était de 1'429 fr., auquel s'ajoutaient 255 fr. d'acompte de chauffage et 120 fr. pour des frais divers. La garantie de loyer était de « 428.700,00 » francs.

J. _____ (ci-après : la requérante) est devenue propriétaire de l'immeuble en 1996.

1.2 Selon un courrier du 27 mars 2013, la gérance de la requérante a invité l'intimé à prendre ses dispositions afin de respecter les Règles et Usages locative du Canton de Vaud en raison de l'état de saleté de l'appartement, qui avait été visité le 20 mars 2013. La gérance a indiqué qu'elle ne pouvait tolérer plus longtemps la situation. Elle a joint à son envoi des photographies de l'appartement.

La requérante n'a fait état d'aucune plainte pendant les cinq années suivantes.

1.3 Le 20 mars 2018, la gérance de la requérante a envoyé un nouveau courrier à l'intimé à la suite de son passage dans l'appartement sis chemin B. _____ à Q. _____ ainsi qu'aux plaintes reçues pour nuisances olfactives. La gérance avait été consternée de constater l'état de saleté avancé et d'insalubrité dans lequel se trouvait le balcon. Un délai au 29 mars 2018 a été imparti à l'intimé pour procéder au nettoyage qui s'imposait et à la désinfection des lieux. L'intimé a en outre été averti que s'il persistait à ne pas entretenir la chose louée, la gérance serait contrainte de prendre d'autres dispositions pouvant aller jusqu'à la résiliation du contrat. Un collaborateur devait par ailleurs se rendre sur place le 5 avril 2018 pour constater la bonne exécution de mesures demandées. Une série de photographies figurait en annexe à l'envoi.

Selon un rapport d'inspection locale du 9 avril 2018, l'expert mandaté n'a pas considéré l'appartement comme insalubre. Il était néanmoins encombré par divers objets de collection ou d'autres objets. Le balcon était également fortement encombré par divers objets ou constructions de bois.

La requérante n'a produit aucun document faisant état de plaintes durant les trois années qui ont suivi.

1.4 Par courrier du 24 septembre 2021, la gérance de la requérante a fait état d'une nouvelle visite de l'appartement qui avait eu lieu le 21 septembre 2021 et lors de laquelle celle-ci avait estimé que l'intimé n'entretenait pas du tout l'habitation. Selon elle, un tel comportement était nuisible non seulement pour l'intimé lui-même, mais également pour les autres locataires de l'immeuble, compte tenu de l'insalubrité de l'appartement et du balcon. La gérance a aussi invoqué que les manquements étaient répétitifs et duraient depuis de nombreuses années. Elle estimait ne pas pouvoir tolérer plus longtemps une telle situation, raison pour laquelle elle a invité l'intimé à procéder à un nettoyage complet de l'appartement d'ici au 15 octobre 2021. Une visite de contrôle aurait lieu à cette date. La gérance s'est par ailleurs d'ores et déjà réservée de procéder à la résiliation du bail pour justes motifs si les mesures adéquates n'étaient pas prises afin de remédier à la situation. Des photographies de l'appartement étaient jointes au courrier.

1.5 Le 11 octobre 2021, un incendie s'est déclaré dans l'appartement loué par l'intimé.

Le rapport de police du 8 décembre 2021 indique que l'incendie avait commencé dans le couloir de l'appartement de l'intimé, lequel avait quitté les lieux vers 6h45, en fermant à clé et en laissant ses animaux à l'intérieur. La police avait constaté la présence d'une grande accumulation d'objets, laissant penser qu'un certain désordre devait régner, notamment dans le couloir où le sinistre s'était déclaré. A cet

endroit, aucune source de chaleur n'était présente. La cause du sinistre privilégiée était donc une source de chaleur amenée de manière indéterminée.

Selon un courriel du 3 novembre 2021 de l'Etablissement cantonal d'assurance (ci-après : l'ECA), le second œuvre de l'appartement était en dégât total.

1.6 Le 9 novembre 2021, la requérante a invoqué une impossibilité objective d'exécuter le contrat de bail au sens de l'art. 119 CO, l'appartement ayant subi un dégât total, ce qui entraînait selon elle la fin immédiate du contrat. Le bail avait ainsi pris fin à la date du sinistre, sans qu'il ne soit nécessaire de le résilier. Il n'y avait donc pas lieu de prévoir une réintégration de l'intimé dans l'appartement après les travaux de remise en état. A titre subsidiaire, la requérante a résilié le bail de manière extraordinaire pour le 1^{er} avril 2022 invoquant de justes motifs. A titre plus subsidiaire, elle a résilié le bail pour son échéance ordinaire le 1^{er} octobre 2022.

Mal adressées, les formules de résiliation ont été renvoyées à l'intimé le 16 décembre 2021, repoussant l'effet de la résiliation ordinaire au 1^{er} janvier 2023.

Par courrier du 1^{er} décembre 2021 adressé à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer, l'intimé a requis l'annulation de la résiliation du bail, subsidiairement sa prolongation de quatre ans.

1.7 Le 28 mars 2022, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer a délivré une autorisation de procéder à l'intimé à la suite de l'échec de la procédure de conciliation.

1.8 Par requête déposée le 9 mai 2022 devant le Tribunal des baux, l'intimé a conclu à titre de mesures provisionnelles et superprovisionnelles à ce qu'il soit donné ordre à la requérante de mettre à sa disposition l'appartement sis chemin B._____ à Q._____, dès

l'achèvement des travaux de réfection, sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP qui réprime l'insoumission à une décision de l'autorité et à ce qu'il soit fait interdiction à la requérante de louer l'appartement précité à un tiers jusqu'à droit connu sur le sort du litige actuellement pendant devant le Tribunal des baux, sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP qui réprime l'insoumission à une décision de l'autorité. L'intimé a notamment allégué que des travaux de réfection étaient en cours dans l'appartement et qu'ils étaient sur le point d'être finalisés.

Le 9 mai 2022 également, l'intimé a déposé une demande auprès du Tribunal des baux contre la requérante portant sur la constatation de la poursuite du bail et la remise à disposition des locaux ainsi que sur la contestation des congés qui lui avaient été adressés (référence de l'affaire : XC22.018556).

Par ordonnance de mesures superprovisionnelles du 10 mai 2022, la Présidente du Tribunal des baux (ci-après : la présidente) a fait interdiction à la requérante de louer l'appartement susmentionné à un tiers jusqu'à droit connu sur le sort des mesures provisionnelles, sous la menace de la peine d'amende prévue à l'art. 292 CP en cas d'insoumission à une décision de l'autorité.

Dans ses déterminations du 5 juillet 2022, la requérante a principalement conclu au rejet de la requête de l'intimé. Subsidiairement, elle a conclu à ce que les mesures requises soient subordonnées à la fourniture par l'intimé de sûretés d'un montant de 42'870 fr., dans un délai de dix jours dès le prononcé à intervenir, les mesures étant caduques si les sûretés n'étaient pas fournies dans le délai fixé. La requérante a notamment allégué que l'intimé ne s'était plus acquitté du paiement du loyer depuis le mois de novembre 2021.

2. Par ordonnance de mesures provisionnelles du 22 août 2022, la présidente a fait interdiction à la requérante de louer l'appartement de

3,5 pièces au premier étage de l'immeuble sis chemin B._____ à Q._____, à un tiers, jusqu'à droit connu sur la procédure ouverte sous référence XC22.018556, sous la menace de la peine d'amende prévue à l'art. 292 CP en cas d'insoumission à une décision de l'autorité (I), a donné ordre à la requérante de mettre l'appartement mentionné sous chiffre I à disposition de l'intimé, dès le 15 septembre 2022, sous la menace de la peine d'amende prévue à l'art. 292 CP en cas d'insoumission à une décision de l'autorité (II), a rendu l'ordonnance sans frais judiciaires ni dépens (III), a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV) et a déclaré l'ordonnance immédiatement exécutoire, nonobstant appel (V).

3. Par acte du 5 septembre 2022, la requérante a interjeté appel contre cette ordonnance en concluant, sous suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce que les conclusions prises par l'intimé dans sa requête de mesures provisionnelles du 9 mai 2022 soient rejetées. Subsidiairement, elle a conclu à ce que l'octroi des mesures requises soit subordonné à la fourniture par l'intimé de sûretés d'un montant de 42'870 fr. dans un délai de dix jours dès le prononcé à intervenir, les mesures étant caduques si les sûretés n'étaient pas fournies dans le délai fixé. Plus subsidiairement, la requérante a conclu à l'annulation de l'ordonnance du 22 août 2022.

Au préalable, elle a conclu à l'octroi de l'effet suspensif à l'appel en ce sens que l'exécution des mesures provisionnelles ordonnées le 22 août 2022 par la présidente, en particulier sous chiffres I et II du dispositif, soient suspendues, la requérante n'ayant pas à mettre à disposition de l'intimé l'appartement de 3,5 pièces au premier étage de l'immeuble sis chemin B._____ à Q._____.

4.

4.1 A l'appui de sa requête, la requérante fait valoir que l'interdiction qui lui est faite de louer l'appartement à un tiers et la réintégration du locataire ordonnée par la présidente constitueraient des

mesures d'exécution anticipées provisoires qui justifieraient d'octroyer l'effet suspensif à l'appel, dès lors que ces mesures pourraient avoir un effet définitif. Le refus de l'effet suspensif reviendrait à imposer à la requérante de façon anticipée une obligation de faire, soit de réintégrer le locataire, respectivement de s'abstenir de mettre en location l'appartement litigieux au locataire de son choix. Elle serait contrainte de prendre des mesures concrètes, lesquelles pourraient se révéler inutiles et injustifiées en cas d'admission de l'appel, qui ne pouvait être considéré, *prima facie*, comme manifestement infondé. L'intérêt de la requérante au maintien de la situation actuelle, soit celle où l'intimé n'occupe plus l'appartement, dont il ne paierait pas non plus le loyer, jusqu'à droit connu sur l'appel l'emporterait sur celui de l'intimé à obtenir une exécution immédiate de l'ordonnance entreprise. L'appartement serait en outre flambant neuf à la suite de travaux de réfection ayant suivi l'incendie qui l'avait totalement détruit. Il serait avéré que l'intimé avait grandement manqué de soin à la chose louée durant des années. Il serait à craindre qu'il ne détériore la chose louée très rapidement et cause ainsi un préjudice matériel s'il était réintroduit dans l'appartement.

4.2 Selon l'art. 315 al. 4 let. b CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), l'appel n'a pas d'effet suspensif lorsqu'il a pour objet des décisions portant sur des mesures provisionnelles. L'exécution des mesures provisionnelles peut exceptionnellement être suspendue si la partie concernée risque de subir un préjudice difficilement réparable (art. 315 al. 5 CPC).

Le préjudice difficilement réparable peut être de nature factuelle ; il concerne tout préjudice, patrimonial ou immatériel, et peut même résulter du seul écoulement du temps pendant le procès. Le dommage est constitué, pour celui qui requiert les mesures provisionnelles, par le fait que, sans celles-ci, il serait lésé dans sa position juridique de fond et, pour celui qui recourt contre le prononcé de telles mesures, par les conséquences matérielles qu'elles engendrent. Saisie d'une requête d'effet suspensif, l'autorité d'appel doit faire preuve de retenue et ne modifier la décision de première instance que dans des cas

exceptionnels ; elle dispose cependant d'un large pouvoir d'appréciation permettant de tenir compte des circonstances concrètes du cas d'espèce (ATF 137 III 475 consid. 4.1 ; TF 5A_941/2018 du 23 janvier 2019 consid. 5.3.2 ; TF 5A_403/2015 du 28 août 2015 consid. 5 ; TF 5A_419/2014 du 9 octobre 2014 consid. 7.1.2).

Lorsque la décision de mesures provisionnelles, dont la suspension de l'exécution est requise, constitue une mesure d'exécution anticipée provisoire susceptible d'avoir un effet définitif - à savoir lorsque le litige n'a plus d'intérêt au-delà du prononcé de la mesure requise - il y a lieu de tenir compte du fait que de telles mesures portent une atteinte particulièrement grave à la situation juridique de la partie citée (ATF 138 III 378 consid. 6.4 ; ATF 131 III 473 consid. 2.3). Celles-ci ne sont admises que de façon restrictive et sont soumises à des exigences beaucoup plus élevées. Ces exigences portent aussi bien sur l'existence des faits pertinents que sur l'ensemble des conditions d'octroi des mesures en cause, en particulier sur l'appréciation de l'issue du litige sur le fond et des inconvénients respectifs pour le requérant et pour le requis, selon que la mesure soit ordonnée ou refusée. Dans de tels cas, la protection juridique provisoire 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 et les réf. citées ; ATF 131 III 473 consid. 3.2 ; TF 5D_219/2017 du 24 août 2018 consid. 4.2.2).

4.3 La requérante sollicite tout d'abord l'effet suspensif concernant l'ordre qui lui a été donné de mettre l'appartement à disposition de l'intimé dès le 15 septembre 2022.

4.3.1 A l'appui de cette conclusion, elle fait valoir à ce sujet la jurisprudence exigeante développée lorsque les mesures provisionnelles constituent des mesures d'exécution anticipée provisoires susceptibles d'avoir un effet définitif (cf. *supra* consid. 4.2 dernier paragraphe).

Force est toutefois de constater que si elle l'affirme, elle ne rend pas vraisemblable dans le cas d'espèce que la mesure de

réintégration pourrait avoir un effet définitif, à savoir enlever au litige tout intérêt au-delà du prononcé cette mesure. En effet le retour et le séjour du locataire dans les locaux ne seraient aucunement définitifs. Le séjour du locataire dépend au contraire de la validité des congés qui doit justement être examinée au fond, de sorte que le retour du locataire dans l'appartement litigieux n'a rien de définitif en l'état. La requérante fait à cet égard valoir sans fondement que si l'intimé était réintégré, la validité des résiliations données ne pourrait plus être constatée au fond : par cette affirmation, la requérante méconnaît manifestement les dispositions en matière de résiliation du bail. On ne décèle dès lors aucun effet définitif dans l'obligation de réintégration litigieuse, de sorte que la jurisprudence plus restrictive en la matière ne trouve pas application.

4.3.2 Reste la question de savoir si la requérante a rendu vraisemblable un risque de préjudice difficilement réparable imposant d'ordonner l'effet suspensif requis.

4.3.2.1 A l'appui d'un tel préjudice, la requérante invoque tout d'abord concrètement que si l'effet suspensif lui était refusé, elle devrait « prendre des mesures concrètes, lesquelles pourraient se révéler inutiles et injustifiées en cas d'admission de l'appel ». Elle ne dit toutefois rien des mesures auxquelles elle fait référence, ni des coûts de celles-ci. Par conséquent, elle ne rend pas vraisemblable que l'obligation de réintégrer l'intimé serait susceptible de risquer de lui causer un dommage, qui plus est irréparable. On ne voit du reste pas en quoi cela coûterait plus cher à la requérante de réintégrer l'intimé que de louer à un tiers. La requérante n'en dit rien.

4.3.2.2 La requérante fait ensuite valoir que le refus de l'effet suspensif revient à lui imposer de « réintégrer le locataire », que l'appartement serait « flambant neuf » et que l'intimé aurait grandement manqué de soin à la chose louée durant des années. Il serait dès lors à craindre que s'il est réintroduit dans cet appartement, il ne le détériore rapidement et cause ainsi un préjudice matériel à la chose.

En l'état, on peut constater après un examen sommaire du dossier, en particulier des photographies et de l'inspection locale qui a eu lieu en 2018, que l'intimé avait des problèmes d'hygiène en 2013 et 2018. Cependant, aucun élément ne permet de penser que ces problèmes aient perduré. Les photographies prises en 2021 montrent un appartement très plein certes, mais non insalubre, ni manquant d'hygiène ou endommagé du fait de la quantité de matériels déposés. Le rapport d'inspection locale du 9 avril 2018 indiquait du reste déjà que l'appartement ne pouvait pas être considéré comme insalubre. Le rapport de police du 8 décembre 2021 fait quant à lui état d'une « grande accumulation d'objets, laissant penser qu'un certain désordre devait régner », mais non d'insalubrité. On rappelle également qu'un locataire a droit d'user de la chose louée. Par conséquent, l'intimé était en droit de disposer de l'appartement pour y entreposer des objets. On ne saurait du reste retenir qu'un appartement encombré serait automatiquement endommagé. A cet égard, la requérante ne rend pas vraisemblable, *prima facie*, qu'il y avait des dégâts dans l'appartement en 2021, le courrier du 24 septembre 2021 ne faisant état que de l'absence prétendue d'entretien du bien, mais non de dégâts. A cela s'ajoute qu'il n'y a eu aucune plainte contre l'intimé entre 2013 et 2018, ni entre 2018 et 2021. Dans ces conditions, il n'apparaît pas que la réintégration de l'intimé mette plus en péril l'état de l'appartement qu'un autre tiers à qui la requérante annonce déjà vouloir louer l'appartement. Au demeurant, la requérante pourra faire un état des lieux lors du retour de l'intimé dans l'appartement refait. Elle dispose par ailleurs d'une garantie de loyer, qui semble être de « 428.700,00 » fr. selon le contrat de bail s'agissant d'éventuels dégâts futurs. Dans ces conditions force est de constater que sur ce point également la requérante ne rend pas vraisemblable que la mesure de réintégration risque de lui causer un dommage, qui plus est difficilement réparable.

C'est ici le lieu de souligner que la requérante ne saurait tirer avantage du fait que l'intimé a dû quitter l'appartement précipitamment, contre sa volonté, du fait d'un incendie, pour résilier le bail, s'opposer au retour de l'intimé durant la procédure de contestation du congé alors qu'un autre locataire, en règle générale, dans une situation ordinaire,

aurait pu rester dans les locaux jusqu'à droit connu sur la procédure de contestation du congé. A cet égard, on relève encore que la requérante ne conteste pas clairement, *prima facie*, l'appréciation de l'autorité précédente faite à titre provisionnelle et sous l'angle de la vraisemblance, que l'art. 119 CO n'était pas invocable en l'état et que les conditions d'un congé extraordinaire, prenant effet avant le 1^{er} janvier 2023, n'étaient pas remplies. S'agissant de la résiliation pour justes motifs donnée par la requérante, on relève au surplus que celle-ci avait imparti un délai au 15 octobre 2021 à l'intimé pour procéder au nettoyage complet de l'appartement (cf. courrier du 24 septembre 2021). Certes, le rapport de police du 8 décembre 2021 fait état d'une grande accumulation d'objets à la date de l'incendie le 11 octobre 2021, mais rien ne permet de retenir que l'intimé n'aurait pas fait le nécessaire dans le délai imparti au 15 octobre 2021. Dans ces conditions et après un examen sommaire du dossier, il apparaît qu'un tel congé extraordinaire n'est *prima facie* pas valable et que l'intimé a toujours le droit d'exiger de la requérante l'usage de la chose, même refaite. Vu les engagements pris lors de la conclusion du bail, la requérante ne peut s'y opposer en invoquant son droit de propriété. Celui-ci ne saurait en effet imposer de ne pas réintégrer un locataire qui a dû quitter un appartement qu'il louait du fait d'un incendie. Le bailleur tout propriétaire qu'il soit, doit également respecter les engagements qu'il a pris et notamment celui de mettre à disposition du locataire l'appartement qu'il lui a loué.

Dans ces conditions le risque tout théorique invoquée par la requérante que l'intimé abime l'appartement remis à neuf ne saurait prévaloir sur l'intérêt de l'intimé à pouvoir réintégrer ledit appartement. On ne saurait à cet égard suivre la requérante lorsqu'elle soutient que l'intimé, qui vit dans un motel depuis l'incendie, ne serait nullement impacté dans sa situation matérielle et juridique.

4.3.2.3 A l'appui de sa requête, la requérante invoque encore que l'incendie aurait été provoqué par l'intimé, causant des dégâts physiques et la mort d'un animal. Malgré la gravité de telles accusations, on peut se

contenter de relever qu'aucun élément au dossier ne permet d'imputer l'incendie au locataire. Le grief est vain.

4.3.2.4 Au vu de ces éléments, force est de constater, *prima facie*, que la requérante ne rend pas vraisemblable que l'exécution des engagements pris lors de la conclusion du bail – soit la mise à disposition à l'intimé de l'appartement objet du bail –, dont elle ne rend pas vraisemblable la fin, lui causera pendant la procédure d'appel, un préjudice difficilement réparable imposant de prononcer l'effet suspensif. Sa requête en ce sens sera par conséquent rejetée sur ce point.

4.4 Au vu de ce qui précède, la requête d'effet suspensif relative à l'interdiction de louer l'appartement à des tiers est sans objet. En effet, l'intimé pouvant retourner dans l'appartement, celui-ci ne sera pas disponible à la location pour des tiers. Ici encore, on ne saurait retenir qu'une telle interdiction aurait un effet définitif sur le fond, ni ne risquerait de causer à la requérante un préjudice difficilement réparable, au vu des moyens qu'elle a invoqués et qui sont exposés ci-dessus.

5. En définitive, la requête d'effet suspensif doit être rejetée.

Les frais judiciaires relatifs à la présente ordonnance d'effet suspensif sont arrêtés à 200 fr. (art. 7 al. 1 et 60 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5] par analogie) et mis à la charge de la requérante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens pour la présente ordonnance, l'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer.

Par ces motifs,
la Juge unique de la Cour d'appel civile,
p r o n o n c e :

- I. La requête d'effet suspensif est rejetée.
- II. Les frais judiciaires de la présente ordonnance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de la requérante J._____.

La juge unique :

La greffière :

Du

La présente ordonnance, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifiée à :

- Me Nicolas Saviaux (pour J._____),
- Me Carole Wahlen (pour N._____),

et communiquée, par l'envoi de photocopies, à :

- Madame la Présidente du Tribunal des baux.

La présente ordonnance 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 :