

JUGE DELEGUÉE DE LA COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 24 juillet 2014

Présidence de Mme COURBAT, juge déléguée
Greffière : Mme Huser

Art. 261 al. 1 CPC ; 264 al. 1 et 2 CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **D.**_____, à [...],
requérante, contre l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 16
avril 2014 par le Président du Tribunal des baux dans la cause divisant
l'appelante d'avec **P.**_____, à [...], intimé, la Juge déléguée de la Cour
d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance de mesures provisionnelles du 16 avril 2014, le Président du Tribunal des baux a rejeté les conclusions prises par D. _____ contre P. _____ par requête de mesures provisionnelles du 25 mars 2014 de même que par l'intimé contre la requérante dans son écriture du 11 avril 2014, dans la mesure où elles sont recevables (I), mis les frais judiciaires, arrêtés à 1'170 fr., à la charge de la requérante à hauteur de 1'000 fr. et à la charge de l'intimé à hauteur de 170 fr., étant précisé que les frais seront prélevés sur les avances fournies par la requérante (II), dit que l'intimé doit payer à la requérante la somme de 170 fr., à titre de remboursement des avances que celle-ci a fournies (III) et compensé les dépens (IV).

En droit, le premier juge a, en substance, retenu qu'il n'était pas établi, au degré de preuve requis, que la requérante s'était valablement libérée de ses obligations contractuelles relatives aux locaux du rez-de-chaussée avec effet au 1^{er} avril 2014, qu'on ne pouvait en effet tenir pour hautement vraisemblable le fait que le désistement des candidats proposés par la requérante avait résulté d'un comportement fautif de l'intimé, que l'instruction sommaire menée au stade des mesures provisionnelles n'avait pas permis de clarifier la nature du montant de 50'000 fr. exigé par l'intimé en lien avec le déplacement d'un meuble, ni de se prononcer sur son bien-fondé mais qu'il n'était pas totalement exclu que l'intimé était en droit de l'exiger du locataire repreneur.

B. Par acte du 16 juin 2014, D. _____ a interjeté appel contre l'ordonnance précitée en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement, à ce que l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue par le Président du Tribunal des baux le 16 avril 2014 dans la cause [...] soit modifiée comme suit :

« I. D._____ est libérée des obligations, savoir du paiement du loyer et des charges du rez-de-chaussée du contrat de bail commercial qu'elle a signé le 1^{er} juillet 2013 avec P._____, soit du paiement du montant mensuel de 4'225 francs à ce dernier, à compter du 1^{er} avril 2014. »

II. Les frais judiciaires, arrêtés à 1'170 francs, sont mis à la charge de P._____.

III. P._____ versera à D._____ un montant de 864 francs en remboursement des frais de justice avancés, ainsi qu'un montant de 8'000 fr. à titre de dépens en remboursement de ses frais de mandataire professionnel (art. 6 TDC).

IV. Un délai de six mois est imparti à la requérante D._____ pour ouvrir action au fond (art. 263 CPC). »

D._____ a également conclu, subsidiairement, à ce que l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue par le Président du Tribunal des baux le 16 avril 2014 dans la cause XP14.012735 soit annulée et renvoyée au Président du Tribunal des baux pour nouvelle décision dans le sens des considérants, cas échéant en lui ordonnant de compléter l'état de fait (art. 318 al. 1 let. c ch. 2 CPC).

C. La Juge déléguée retient les faits suivants, sur la base de l'ordonnance complétée par les pièces du dossier :

1. La requérante D._____ a signé un bail à loyer commercial avec l'intimé P._____, représenté par [...], en date du 1^{er} juillet 2013, avec effet au 1^{er} août 2013, pour des locaux au 1^{er} étage et au rez-de-chaussée d'un immeuble sis [...], à [...], ainsi que deux places de parc extérieures.

Le bail a été conclu jusqu'au 31 juillet 2018, renouvelable aux mêmes conditions de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins douze mois à l'avance de l'échéance.

Le loyer mensuel du rez-de-chaussée a été fixé à 4'000 fr., acompte de chauffage et frais accessoires par 225 fr. en sus, tout comme celui des locaux du 1^{er} étage, destinés à l'exploitation d'une salon de massages érotiques. Le loyer mensuel des deux places de parc extérieures a été fixé à 200 fr., portant ainsi le montant total du loyer à 8'650 fr., charges comprises.

Le contrat contient la clause suivante :

« D'entente entre les parties, les locataires ont pris bonne note que le bailleur est d'accord sur le principe de louer séparément aux mêmes conditions le rez et le 1^{er} étage de l'immeuble [...] à [...], sous réserve de l'acceptation du nouveau candidat par le bailleur. »

La totalité de la caution, soit un montant de 51'900 fr., a été consignée sur un compte bancaire auprès de la banque [...].

Les deux étages loués sont indépendants l'un de l'autre et ils ont chacun leur propre entrée, l'une donnant sur le chemin de [...], l'autre sur celui de [...].

2. Il est établi qu'une personne travaillant pour la société [...] s'est déclarée intéressée par la reprise des locaux du rez-de-chaussée. Il ressort toutefois d'un document intitulé « Historique des faits » produit par l'intimé le 15 avril 2014 que sa candidature aurait été refusée au motif qu'il souhaitait créer un centre de remise en forme en s'associant avec le gérant du salon de massage érotique [...] à [...], ce qui risquait de concurrencer directement l'activité de la requérante.

En date des 15 et 24 janvier 2014, les dénommés [...], [...] et [...] (ci-après : les candidats locataires) ont déposé une candidature pour les locaux du rez-de-chaussée, intéressés par une reprise au 1^{er} avril 2014. Le premier juge a retenu un montant de revenus cumulés des candidats locataires de l'ordre de 13'000 fr. nets par mois, précisant qu'aucun des trois candidats n'avaient fait l'objet de poursuites ou d'actes de défaut de biens, hormis [...] qui avait fait l'objet d'une poursuite, frappée d'opposition, pour un montant minime. Un document intitulé «liste de cotisations 2013 responsables et membres », annonçant un montant total encaissé de 52'900 fr., était également joint au dossier de candidature.

Après deux visites des locaux du rez-de-chaussée, dont la dernière en présence du propriétaire, les candidats ont renoncé à prendre à bail. La requérante allègue que ce désistement serait imputable à l'intimé, qui aurait découragé ces candidats en adoptant un comportement inadéquat. Elle soutient que celui-ci aurait notamment déclaré, au terme de la seconde visite des locaux le 6 février 2014 et en présence de [...], « ne pas vouloir de noirs dans ses locaux ». Selon la requérante, l'intimé aurait posé des exigences financières déraisonnables, soit 50'000 fr. pour le déplacement d'un meuble qui se trouve dans les locaux (et qui consiste en une bibliothèque en bois composée de casiers séparant la pièce en deux), de même que 26'000 fr. de garantie locative. Entendue en qualité de témoin à l'audience du 16 avril 2014, [...] a confirmé qu'elle était initialement disposée à reprendre le bail du local du rez-de-chaussée avec les deux autres candidats locataires à compter du 1^{er} avril 2014. Elle a également indiqué que la décision de renoncer par la suite à cette location avait résulté à la fois du montant de 50'000 fr. exigé par l'intimé en lien avec le déplacement du meuble - dont elle souhaitait obtenir l'enlèvement comme l'y autorisait le bail portant sur des locaux « modulables » - et du fait de l'attitude particulièrement méfiante et exigeante de ce dernier, qui laissait notamment craindre un futur comportement très interventionniste et intrusif. Elle redoutait, en effet, de le voir rôder autour des locaux et surveiller leurs faits et gestes. Le témoin a toutefois précisé, s'agissant du montant de 50'000 fr. exigé par l'intimé, qu'il ignorait s'il correspondait au prix demandé pour le déplacement du meuble ou s'il s'agissait

uniquement d'une garantie qui serait restituée en l'absence de dégâts sur le meuble. Le témoin [...] a enfin ajouté que ni le montant du loyer, ni celui de la garantie locative exigée n'avaient posé problème.

Par courrier recommandé du 24 mars 2014 adressé à la gérance [...], la requérante a restitué de manière anticipée les deux clés des locaux du rez-de-chaussée en sa possession. Dans ce même courrier, elle a précisé qu'elle se considérait libérée du bail s'agissant de cette partie des locaux à compter du 1^{er} avril 2014, ayant présenté plusieurs repreneurs solvables et acceptables pour le bailleur. Elle a noté qu'une demande de location complète avait été adressée à la gérance [...], mandatée par l'intimé, en vue d'une location à compter de la date précitée, et que le bailleur avait refusé les repreneurs en question sans motif valable.

La requérante a cessé de payer les loyers pour le local du rez-de-chaussée dès le 1^{er} avril 2014.

3. Par requête de mesures provisionnelles du 25 mars 2014, D._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que sa requête soit admise (I), à ce qu'elle soit libérée du paiement du loyer et des charges de la partie « rez-de-chaussée » du bail à loyer du 1^{er} juillet 2013 avec effet au 1^{er} avril 2014 (II), à ce que l'intimé P._____ soit reconnu débiteur et doive immédiat paiement de tous loyers payés pour la partie « rez-de-chaussée » du bail à loyer du 1^{er} juillet 2013 pour la période dès le 1^{er} avril 2014 (III), à ce qu'ordre soit donné à la banque [...] de libérer avec effet immédiat la caution de la partie « rez-de-chaussée » du bail à loyer du 1^{er} juillet 2013, compte épargne garantie de loyer n° [...], soit le montant de 25'950 fr. (IV), et à ce qu'un délai pour ouvrir action au fond soit imparti par le Président du Tribunal des baux à la requérante afin de valider au fond l'ordonnance de mesures provisionnelles (V).

P._____ a déposé des conclusions le 15 avril 2014 dont la teneur est la suivante :

« 1. Nous demandons que le dossier de candidature de Mesdames [...], [...] et de Monsieur [...] soient (sic) complétés (sic) conformément à notre demande afin que la procédure usuelle d'attribution de l'objet puisse valablement se dérouler.

2. Dans l'intervalle, nous exigeons que Mme D. _____ continue à s'acquitter de l'entier du loyer pour la location du Rez, du 1^{er} étage ainsi que les deux places de parc s'élevant à un total de CHF 8'650.- par mois.

3. Nous exigeons que Mme D. _____ prenne en charge tous les frais engendrés par cette procédure. »

Une audience de mesures provisionnelles s'est tenue le 16 avril 2014, en présence de la requérante, assistée de son conseil, et pour l'intimé, dispensé de comparution personnelle, [...], gérant d'immeubles chez [...], non assisté.

A cette occasion, deux témoins, à savoir [...], mère de la requérante, et [...], ont été entendus. Leurs déclarations ont été partiellement reprises en ce qu'elles avaient d'utile dans l'état de fait ci-dessus.

4. Une mise en demeure a été adressée par [...] à D. _____ le 14 mai 2014 pour le paiement d'un montant de 8'450 fr., correspondant aux loyers impayés d'avril et mai 2014.

En droit :

1. a) 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 ordonnances de mesures provisionnelles rendues dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

Les prononcés de mesures provisionnelles étant régis par la procédure sommaire (art. 248 CPC), le délai pour l'introduction de l'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). Un membre de la Cour d'appel civile statue comme juge unique (art. 84 al. 2 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; RSV 173.01]).

b) Formé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions, qui, capitalisées selon l'art. 92 al. 2 CPC, sont supérieures à 10'000 fr., le présent appel est recevable à la forme.

2. a) 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 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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 134). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, *ibid.* 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 (JT 2011 III 43 c. 2).

b) 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 (art. 317 al. 1 CPC; Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 6 ad art. 317 CPC, p. 1265). 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 (JT 2011 III 43 et les références citées). Ces exigences s'appliquent aux litiges soumis à la maxime inquisitoire (ATF 138 III 625 c. 2.2), le cas où le premier juge a

violé cette maxime en omettant de faire porter l'instruction sur un point pertinent demeurant réservé, mais pas aux litiges relevant de la maxime d'office (JT 2011 III 43).

En l'espèce, outre une pièce de forme (pièce 1) et la copie de la décision attaquée (pièce 2), l'appelante a produit trois autres pièces (pièces 3, 4, et 6) à l'appui de son appel, la pièce 5 devant être produite ultérieurement. S'agissant de la pièce 3 qui correspond à la comptabilité 2013 de la raison individuelle de l'appelante, celle-ci a exposé, dans son appel, qu'elle n'avait pas pu être produite à l'audience du 16 avril 2014 devant l'autorité de première instance nonobstant la requête orale du Président (qui n'a pas été protocolée dans le procès-verbal d'audience) et l'appel téléphonique à la fiduciaire lors de la suspension d'audience afin qu'elle puisse être faxée au Tribunal des baux avant la clôture de l'instruction, dès lors qu'elle n'avait pas encore été établie. Partant, cette pièce, datée du 23 avril 2014, est recevable. La pièce 4 qui correspond à une mise en demeure du paiement de 8'450 fr. adressée à l'appelante en date du 14 mai par la gérance [...], est également recevable, dès lors qu'elle n'a pas pu être produite dans la procédure de première instance. Il en va de même pour la pièce 6, qui correspond à un courriel daté du 20 mai 2014 adressé par [...] au conseil de l'appelante.

c) L'instance d'appel peut administrer les preuves (art. 316 al. 3 CPC), notamment lorsqu'elle estime opportun de renouveler l'administration d'une preuve ou d'administrer une preuve alors que l'instance inférieure s'y était refusée, de procéder à l'administration d'une preuve nouvelle ou d'instruire à raison de conclusions ou de faits nouveaux (Jeandin, op. cit., n. 5 ad art. 316 CPC).

En l'occurrence, l'appelante requiert plusieurs mesures d'instruction dans son appel, à savoir une inspection locale des locaux litigieux, la réaudition des témoins [...] et [...], ainsi que le réinterrogatoire en qualité de partie de l'intimé.

Les mesures requises sont toutefois sans objet, compte tenu des considérants qui suivent.

3. a) Dans un premier moyen, l'appelante soutient que l'ordonnance attaquée ne se prononce pas sur la notion d'urgence et de préjudice difficilement réparable et que sans l'exclure, elle ne l'admet pas, mais se borne à dire que la requérante prend sa conclusion en libération comme étant une mesure anticipée ayant un effet définitif.

b/aa) 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: (a) elle est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être; (b) cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable. 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 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, p. 1019, 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, p. 1019). Ces conditions présupposent une urgence temporelle (Lachat, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, p. 173).

bb) Toute mesure provisionnelle sous-tend en effet la nécessité d'une protection immédiate en raison d'un danger imminent menaçant ses droits (Hohl, Procédure civile, tome II, 2^e éd., Berne 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, c. 4.1 ; Juge délégué CACI, 26 février 2013/113 c. 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. Le dommage difficilement réparable de l'art. 261 al. 1 let. b CPC est principalement de nature factuelle; il concerne tout préjudice, patrimonial ou immatériel, et peut même résulter du seul écoulement du temps pendant le procès (ATF 138 III 378, consid. 6.3 ; Hohl, Procédure civile, Tome II, 2^e éd. 2010, n. 176, p. 323). Un préjudice financier n'est en principe pas difficilement réparable (Zürcher, in DIKE-Kommentar ZPO, Zurich 2011, n. 25 ad art. 261 CPC), hormis les cas exceptionnels où il est susceptible d'entraîner la faillite de l'intéressé ou la perte de ses moyens d'existence (Seiler, Die Berufung nach ZPO, Zurich 2013, n. 991 et les références). 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 (ATF 138 III 378 c. 6.3).

Le risque de préjudice difficilement réparable suppose par ailleurs l'urgence (Bohnet, op. cit., n. 12 ad art. 261 CPC, p. 1020) ; de façon générale, il y a urgence chaque fois que le retard apporté à une solution provisoire met en péril les intérêts d'une des parties (Hohl, La réalisation du droit et les procédures rapides, thèse d'habilitation, Fribourg 1994, n. 543). L'urgence est une notion relative selon le Tribunal fédéral, qui retient qu'elle comporte des degrés et s'apprécie moins selon des critères objectifs qu'au regard des circonstances. Alors même que les mesures provisionnelles sont subordonnées à l'urgence, le droit de requérir ne se périmé pas, mais la temporisation du requérant durant plusieurs mois à dater de la connaissance du dommage ou du risque peut signifier qu'une protection n'est pas nécessaire, voire constituer un abus de droit (Bohnet, op. cit., n. 12 ad art. 261 CPC; TF 4P.263/2004 du 1^{er} février 2005, in RSPC 2005 p. 414).

cc) Le juge doit procéder à la mise en balance des intérêts contradictoires, c'est-à-dire à l'appréciation des désavantages respectifs pour le requérant et pour l'intimé, 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 doit pondérer le droit présumé du requérant à la mesure conservatoire avec les conséquences irréparables que celle-ci peut entraîner pour l'intimé (ATF 131 III 473 c. 2.3). Concernant les mesures d'exécution anticipée du jugement à intervenir, lesquelles peuvent être ordonnées lorsque l'écoulement du temps risque de rendre illusoire la protection des droits du requérant (Bohnet, op. cit., n. 11 ad art. 262 CPC), les exigences sont particulièrement strictes. Dans un tel cas, les chances de succès du requérant dans la procédure au fond doivent être évaluées soigneusement et proportionnellement au préjudice encouru par le requis (Bohnet, op. cit., n. 18 ad art. 261 CPC ; ATF 131 III 473 c. 2.3). Parmi les mesures d'exécution anticipée, on différencie encore celles dont l'effet est provisoire, de sorte que l'action au fond la rendra caduque, de celle qui a, en pratique, un effet durable, voire définitif, parce que le litige n'a plus d'intérêt au-delà du stade des mesures provisionnelles. Dans cette dernière hypothèse, vu l'atteinte particulièrement grave à la situation juridique de l'intimé, la jurisprudence exige que la mesure ne soit prononcée que de façon restrictive (Hohl, op. cit., nn. 1828 ss et 1844 ss ; ATF 131 III 473, c. 2.3). De telles mesures d'exécution anticipée ne doivent donc être accordées que si les faits qui les justifient sont constatés avec une haute vraisemblance, confinant à la certitude (Lachat, op. cit., p. 174). Ces exigences plus 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 (Bohnet, op. cit., n. 18 ad art. 261 CPC, p. 1021 ; ATF 138 III 378 c. 6.4 ; ATF 131 III 473 c. 3.2).

b) En l'espèce, il y a lieu de considérer, à l'instar du premier juge, qu'en prenant une conclusion provisionnelle tendant à être libérée du paiement du loyer et des charges pour la partie « rez-de-chaussée » des locaux pris à bail, la requérante a requis une mesure d'exécution

anticipée ayant un effet définitif, de sorte qu'il y avait effectivement lieu de se montrer particulièrement exigeant lors de l'examen des conditions d'admission de cette prétention.

L'appelante soutient en substance que la condition de l'urgence est remplie puisqu'il en va de sa survie économique et de son commerce, ayant déjà dépensé un montant 46'475 fr. depuis le 1^{er} août 2013 pour un local vide, qui ne lui sert à rien et dont elle fait tout pour s'en débarrasser en le relouant. A cet égard, elle se réfère à la comptabilité 2013 de son entreprise qu'elle a produite en appel et de laquelle il ressort une perte d'exploitation de 10'647 fr. 42 pour l'exercice 2013. Elle mentionne également le fait que le loyer et les charges dont elle doit s'acquitter représentent 50% du chiffre d'affaires de son entreprise, soit le revenu brut que pourrait percevoir l'appelante en étant débarrassée du rez et des obligations y afférentes qui lui incombent.

Ainsi, l'appelante invoque uniquement un préjudice d'ordre financier. Or conformément à la jurisprudence précitée, un tel préjudice n'est en principe pas difficilement réparable, hormis les cas exceptionnels où il est susceptible d'entraîner la faillite de l'intéressé ou la perte de ses moyens d'existence.

En l'occurrence, la comptabilité produite par l'appelante fait certes état d'une perte d'exploitation de 10'647 fr. 42 pour l'exercice 2013 et l'on constate que le poste du loyer dans les charges d'exploitation est important puisqu'il représente environ 50% des charges totales. Néanmoins, cette pièce ne suffit pas à rendre vraisemblable que le fait pour l'appelante de devoir continuer à payer le loyer des locaux litigieux est susceptible d'entraîner sa faillite ou la perte de ses moyens d'existence. Elle ne fait d'ailleurs pas l'objet de poursuites ou d'actes de défaut de biens ou ne l'a du moins pas établi.

L'appelante aurait pu par ailleurs consigner les loyers du rez-de-chaussée pour éviter une mise en demeure, dès lors que les loyers consignés sont réputés payés (art. 259g al. 2 CO). On relèvera également

qu'un préjudice financier représente un dommage matériel qui peut être facilement réparé.

La condition du préjudice difficilement réparable n'étant pas réalisée en l'espèce, il n'y a pas lieu d'examiner les autres conditions d'octroi des mesures provisionnelles.

4. a) Sur le fond, l'appelante se plaint de la violation des articles 18 et 264 CO. Elle soutient qu'il ressort clairement de la clause selon laquelle « *d'entente entre les parties, les locataires ont pris bonne note que le bailleur est d'accord sur le principe de louer séparément aux mêmes conditions le rez et le 1^{er} étage de l'immeuble [...] à Lausanne, sous réserve de l'acceptation du nouveau candidat par le bailleur* » que l'appelante n'avait aucunement l'utilité du rez et qu'elle pouvait s'en défaire sur première présentation d'un repreneur solvable et acceptable, quelqu'il soit. Elle souligne également que le premier juge aurait omis de tenir compte du fait que cette clause ne mentionne nullement la question du meuble, ni le montant qu'il faudrait avancer pour son éventuel déplacement ou son évacuation, ni un montant pour une éventuelle garantie contre une hypothèque légale ou contre les dégâts occasionnés au meuble. Ainsi, le premier juge devait, au stade de l'apparence des faits et de la vraisemblance du droit, constater que l'appelante avait proposé des repreneurs solvables, disposés à reprendre le bail aux mêmes conditions pour le 1^{er} avril 2014 et que le bailleur ne pouvait raisonnablement refuser, sans s'étendre plus avant sur des considérations irrelevantes en lien avec la somme de 50'000 fr. L'appelante fait également référence aux témoignages de [...] et de sa propre mère, de même qu'aux sms qu'elle a échangés avec la première nommée, et soutient que ces moyens de preuve n'auraient pas été estimés à leur juste valeur par le premier juge.

b/aa) En présence d'un litige sur l'interprétation d'une disposition contractuelle, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions

ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO); s'il y parvient, il s'agit d'une constatation de fait (ATF 131 III 606 c. 4.1; ATF 129 III 118 c. 2.5 et les arrêts cités). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si leurs volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations faites et les comportements selon la théorie de la confiance; il doit donc rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances; le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 130 III 417 c. 3.2; ATF 129 III 118 c. 2.5). L'application du principe de la confiance est une question de droit; pour trancher cette question, il faut cependant se fonder sur le contenu de la manifestation de volonté et sur les circonstances, dont la constatation relève du fait (ATF 133 III 675 c. 3.3).

bb) L'interprétation de la clause litigieuse doit se faire au regard de l'art. 264 al. 1 CO qui prévoit que lorsque le locataire restitue la chose sans observer les délai ou terme de congé, il n'est libéré de ses obligations envers le bailleur que s'il lui présente un nouveau locataire qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser; le nouveau locataire doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions. A défaut, le locataire doit s'acquitter du loyer jusqu'à l'expiration de la durée du bail ou jusqu'au prochain terme de congé contractuel ou légal (al. 2).

L'application de cette disposition présuppose que le locataire manifeste clairement et sans ambiguïté son intention de restituer au bailleur les locaux, puis concrétise cette intention en rendant les clés (Lachat, La restitution anticipée de la chose louée (art. 264 CO) : questions choisies [ci-après : Lachat, Restitution anticipée], in Cahiers du bail [CdB] 4/98 129, p. 133, n.7).

Savoir si le bailleur peut raisonnablement refuser une candidature donnée est une question à résoudre de cas en cas, au regard

de l'ensemble des circonstances propres à la cause en litige. En règle générale, un locataire de remplacement est acceptable s'il n'y a pas de justes motifs de rejeter sa candidature. De vagues appréhensions, une antipathie ou une attitude négative par principe envers une certaine catégorie de personnes ne suffisent pas à cet égard ; en revanche, constituent de tels motifs une inimitié entre bailleur et candidat, la rivalité commerciale, le risque de désagréments pour les autres locataires ou des doutes fondés sur la solvabilité de l'intéressé (TF 4C.15/2011 du 22 mai 2001, c. 3a).

A cet égard, le Tribunal fédéral a considéré qu'un locataire devant consacrer le tiers de ses revenus à se loger était encore solvable (ATF 119 II 39).

Le bailleur ne saurait refuser un candidat pour des motifs de nationalité, de race, de sexe ou de religion par exemple (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 613 ;

cc) Il appartient au locataire sortant (ou au candidat lui-même) de fournir au bailleur tous les renseignements nécessaires pour qu'il puisse prendre une décision à propos du locataire qui lui est proposé. En cas de litige, le locataire sortant assume le fardeau de la preuve (art. 8 CC) : il doit démontrer que le candidat proposé était objectivement acceptable, solvable et prêt à conclure aux mêmes conditions (Lachat, Restitution anticipée, p. 141, n. 25).

dd) Le locataire qui, ayant restitué les locaux, ne présente aucun candidat à la relocation reste redevable du loyer jusqu'à l'expiration de la durée du bail, ou jusqu'au prochain terme de congé contractuel ou légal (art. 264 al. 2 CO). Il convient d'assimiler au cas du locataire qui ne présente aucun candidat notamment l'hypothèse du candidat proposé qui se désiste de son propre chef. Toutefois, si c'est le bailleur qui amène le candidat à se désister (par exemple par une attitude ou des propos chicaniers qui décourage tous les candidats qui lui sont présentés), le locataire sortant est libéré (Ibidem, pp. 144-145, nn. 34 et 36).

ee) En principe, le restitution doit être complète et porter sur tous les éléments de la chose louée. Une restitution partielle peut toutefois être exceptionnellement admise lorsque les locaux rendus forment une unité distincte et qu'il ne résulter pas d'inconvénients pour le bailleur. Tel est le cas lorsqu'il apparaît, objectivement, que les locaux rendus trouveront à l'avenir un preneur pour eux-mêmes (Lachat, Restitution anticipée, pp. 135 et 136, n. 11 ; Chaix, op. cit., p. 57). La doctrine cite comme exemple de restitution anticipée admissible la situation d'un locataire qui, dans le même contrat, loue des bureaux sur deux étages et qui souhaite en restituer une moitié (Bise/Planas *in* Bohnet/Montini [éd.], Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, Bâle 2010, n. 25, ad art. 264 CO et la référence citée).

En cas de restitution partielle des locaux, le locataire est libéré de toute obligation pour ceux qui ont été remis, tout en restant lié contractuellement à son bailleur pour le reste. La réglementation relative à la renonciation totale à l'usage de la chose doit par analogie s'appliquer à la restitution partielle des locaux loués (Message du Conseil fédéral du 27 mars 1985 concernant l'initiative populaire « pour la protection des locataires », la révision du droit du bail à loyer et du bail à ferme dans le code des obligations et la loi fédérale instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif, FF 1985 I 1369, spéc. p. 1426 ; Bise/Planas, op. cit., n. 23 ad art. 264 CO ; Lachat, Restitution anticipée, pp. 135 et 136, n. 11).

c) En l'espèce, l'appelante a valablement signé un contrat de bail avec l'intimé en date du 1^{er} juillet 2013 avec effet au 1^{er} août 2013 pour une durée de cinq ans, soit jusqu'au 31 juillet 2018. Ainsi, si elle souhaite se libérer de manière anticipée d'une partie du bail, il lui incombe d'entreprendre les démarches nécessaires et de mettre en location les locaux dont elle souhaite se libérer, de même que de présenter au bailleur un locataire solvable à cette fin.

En l'occurrence, l'appelante a présenté trois locataires de remplacement, à savoir [...], [...] et [...], faisant partie d'une même association, prêts à signer le bail ensemble en leur propre nom.

La doctrine précise à cette égard qu'il y a lieu de prendre en compte les revenus cumulés de locataires cosignataires du bail, dont il faut toutefois examiner les ressources financières respectives (Bise/Planas, op. cit., p. 596, n. 48).

Le premier juge a retenu des revenus cumulés totalisant environ 13'000 fr. nets par mois. L'appelante parvient, sur ce point, à un montant de revenus cumulés de 13'486 fr. net par mois, ce qui ne change toutefois rien au raisonnement des considérants qui suivent.

En effet, trois locataires dont les revenus cumulés les rendent *a priori* solvables n'équivalent pas à un locataire solvable. On relèvera à cet égard que les trois locataires qui signent le bail étant débiteurs solidaires, le bailleur doit pouvoir exiger le paiement de l'entier du loyer à chacun, indépendamment des autres. Or, force est de constater qu'en l'espèce, chaque candidat pris séparément n'est pas solvable, dès lors que le loyer en question représente bien plus du tiers des revenus de chacun. Par ailleurs, on ne saurait imposer au bailleur de consentir à une « colocation » en lieu et place d'un seul locataire, indépendamment de la question de la solvabilité de chacun.

Par ailleurs, contrairement à ce que soutient l'appelante, rien ne fait obstacle à ce que l'on tienne compte des charges privées de chaque candidat dans l'examen de leur solvabilité, comme l'a fait le premier juge. Ce d'autant qu'il est question de la location de locaux commerciaux et qu'on ne peut faire abstraction du fait que chaque candidat doit s'acquitter de charges privées, notamment d'un loyer pour le logement privé.

S'agissant du montant de 52'900 fr. correspondant aux cotisations 2013 des responsables et membres de l'association, on ne

peut faire grief au premier juge de n'en avoir pas tenu compte, dès lors qu'il s'agit d'une estimation, que le document faisant état de ce montant n'est pas signé et n'a pas de valeur de pièce comptable probante.

L'appelante relève que son propre dossier de candidature présentait des revenus nets de 6'500 à 7'000 fr. par mois pour un loyer et charges comprises de 8'650 fr. par mois et que la gérance a considéré le dossier comme étant solvable. Comme l'a souligné le premier juge, l'appelante devait, contrairement à l'association à but idéal des candidats locataires, exercer une activité lucrative dans les locaux dont rien n'indiquait qu'elle ne permettrait pas de générer des revenus supérieurs. Le magistrat précédent a également mentionné qu'on ignorait quelle était la teneur des pourparlers contractuels sur la situation financière de la requérante, en particulier quant aux éventuelles indications ou garanties particulières qui avaient pu être fournies par cette dernière. Son raisonnement ne prête pas le flanc à la critique et l'appelante ne saurait rien tirer de cet argument.

En particulier, l'appelante n'a pas rendu hautement vraisemblable que les candidats locataires avaient renoncé à louer les locaux en raison de l'attitude de l'intimé. Il apparaît que c'est bien plus en raison des garanties financières que l'intimé exigeait et notamment du montant de 50'000 fr. qu'il réclamait. En effet, si le témoin [...] a déclaré que la décision de renoncer à louer les locaux a également été prise en raison du comportement de l'intimé, ce même témoin n'a pas pu confirmer que l'intimé aurait tenu des propos déplacés à son égard ou adopté un comportement répréhensible lors de la visite des locaux. Ainsi, comme l'a relevé à juste titre le premier juge, le seul pressentiment négatif du témoin quant au comportement de l'intimé ne suffit pas en soi à faire admettre un comportement inadmissible et fautif de l'intimé. L'appréciation effectuée par le premier juge du témoignage de la mère de l'appelante et de l'interrogatoire de cette dernière ne saurait être remise en cause, dès lors que ces preuves n'ont été corroborées par aucun autre moyen que ce soit.

Partant, l'appel doit être rejeté sur ce point.

Au demeurant, on relèvera que la question de la compatibilité des deux activités (association d'un « centre de prière et de délivrance Jésus-Christ pour le réveil » et massages érotiques) pourrait se poser, mais elle n'a pas besoin d'être tranchée, dans la mesure où les candidats ne sont de toute façon pas solvables (Chaix in SJ 1999 II 49, p. 65).

5. Dans un deuxième moyen, l'appelante se plaint d'une violation de la prohibition de l'arbitraire. Elle se borne toutefois à indiquer que le premier juge a fait preuve d'arbitraire en indiquant dans sa décision - s'agissant du montant de 50'000 fr. exigé par l'intimé - qu'il « ne peut être en l'état totalement exclu que l'intimé soit en droit de l'exiger du repreneur ».

A cet égard, le premier juge a indiqué que l'instruction sommaire menée au stade des mesures provisionnelles n'avait pas permis de clarifier la nature du montant de 50'000 fr., ni d'établir les éléments permettant de se prononcer sur son bien-fondé. Il a précisé que seule une instruction au fond permettrait de trancher cette question, en particulier par la détermination de la valeur de l'immeuble en question et du coût de son déplacement.

En l'occurrence, l'autorité d'appel ne voit pas en quoi le premier juge aurait fait preuve d'arbitraire dans son appréciation des faits, ce d'autant plus au stade des mesures provisionnelles.

Partant, ce moyen, mal fondé, doit être rejeté.

6. a) L'appelante reproche également au premier juge une violation du droit d'être entendu, et des principes qui en découlent, notamment s'agissant de l'appréciation des preuves. En particulier, il estime que le premier juge a écarté à tort des éléments de preuve essentiels, à savoir le témoignage de la mère de l'appelante,

l'interrogatoire de la partie requérante, ainsi que, sans motivation, les pièces 9 et 13 de la requête.

b) La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101) le devoir de l'autorité de motiver sa décision afin que le destinataire puisse la comprendre, l'attaquer utilement s'il y a lieu et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. Pour répondre à ces exigences, il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en toute connaissance de cause. L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais elle peut au contraire se limiter à ceux qui, sans arbitraire, lui paraissent pertinents (ATF 133 III 439 c. 3.3, JT 2008 I 4 ; ATF 130 II 530 c. 4.3 ; ATF 129 I 232 c. 3.2, JT 2004 I 588).

Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle de nature formelle, dont la violation entraîne l'annulation de la décision attaquée sans égard aux chances de succès du recours sur le fond (ATF 127 V 431 c. 3d/aa). Ce moyen doit par conséquent être examiné en premier lieu (ATF 124 I 49, SJ 1998 403) et avec un plein pouvoir d'examen (ATF 127 III 193 c. 3 et la jurisprudence citée).

La jurisprudence permet toutefois de renoncer à l'annulation d'une décision violant le droit d'être entendu lorsque l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen lui permettant de réparer le vice en seconde instance et lorsque l'informalité n'est pas de nature à influencer sur le jugement (Haldey, CPC commenté, n. 20 ad art 53 CPC) ou sur la procédure, le renvoi de la cause à l'autorité précédente en raison de la seule violation du droit d'être entendu conduisant alors uniquement au prolongement de la procédure, en faisant fi de l'intérêt des parties à un règlement rapide du litige (TF 2P_20/2005 du 13 avril 2005 et les réf. citées ; TF 6B_2011 du 31 mai 2011).

La procédure de mesures provisionnelles est une procédure sommaire au sens propre, qui présente les caractéristiques suivantes : la cognition du juge est limitée à la simple vraisemblance des faits et à un examen sommaire du droit ; il n'y a pas de violation du droit à la preuve (art. 29 al. 2 Cst.) lorsque le juge parvient à se former une conviction de la vraisemblance des faits en se fondant sur les preuves administrées ; la décision est en principe provisoire et est revêtue d'une autorité de la chose limitée (Hohl., op. cit. nn. 1900 à 1904).

c) En l'espèce, il n'apparaît pas que le premier juge ait violé le droit d'être entendu de l'appelante en écartant le témoignage de la mère de celle-ci, estimant qu'elle avait un intérêt manifeste à l'affaire, de même que son propre interrogatoire. Il a estimé que le témoignage de [...] était plus probant et qu'il y avait lieu d'en tenir compte. Ce raisonnement ne prête pas le flanc à la critique.

Par ailleurs, on ne saurait faire grief au premier juge de n'avoir pas tenu compte des pièces 9 et 13 de la requête pour trancher la question litigieuse. En effet, la pièce 9, qui correspond à une attestation de la fiduciaire de l'appelante, peut certes être pertinente dans le cadre de l'appréciation des conditions de l'octroi des mesures provisionnelles. Elle ne l'est, en revanche, pas dans l'examen des conditions de l'art. 264 CO. Quant à la pièce 13 qui correspond à un écrit de l'appelante, non signé et non daté, relatant la visite des locaux du 6 février 2014, elle n'a aucune valeur probante. Du reste, elle n'a pas été corroborée par le témoignage du témoin [...]. Ainsi, le premier juge a retenu à juste titre les moyens de preuve qui lui semblaient pertinents et sa démarche ne saurait être critiquée.

7. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance entreprise confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (art. 65 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ;

RSV 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, l'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer.

Par ces motifs,
la Juge déléguée de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
en application de l'art. 312 al. 1 CPC,
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (huit cents francs) sont mis à la charge de l'appelante D._____.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

La juge déléguée :

La greffière :

Du 25 juillet 2014

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

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 Samuel Thétaz (pour D. _____),
- M. P. _____.

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), 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 :

- M. le Président du Tribunal des baux.

La greffière :