

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 17 mai 2022

---

Composition : Mme CHERPILLOD, juge déléguée  
Greffière : Mme Morand

\*\*\*\*\*

**Art. 55 al. 1, 58 al. 1, 152 al. 1, 182, 254 al. 2, 261 et 264 CPC ; 29 al. 2 Cst.**

Statuant sur l'appel interjeté par **A.V.\_\_\_\_\_ SA**, à [...], intimée, contre l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 10 septembre 2021 par la Présidente du Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **B.V.\_\_\_\_\_ SA**, à [...], requérante, la Juge déléguée de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance de mesures provisionnelles du 10 septembre 2021, dont les considérants écrits ont été communiqués le 29 novembre 2021 pour notification aux parties, la Présidente du Tribunal des baux (ci-après : la présidente ou l'autorité précédente) a ordonné à A.V. \_\_\_\_\_ SA de prendre toutes les mesures nécessaires afin d'empêcher l'accès à toute personne non autorisée par B.V. \_\_\_\_\_ SA, par le biais de l'ascenseur, aux locaux commerciaux loués par celle-ci au troisième étage de l'immeuble sis [...] (I), a ordonné à A.V. \_\_\_\_\_ SA de prendre toutes les mesures nécessaires afin de régler, au deuxième étage de l'immeuble précité, l'accès au local commercial loué par B.V. \_\_\_\_\_ SA pour l'exploitation du T. \_\_\_\_\_ par l'espace R. \_\_\_\_\_, conformément aux horaires d'ouverture du T. \_\_\_\_\_ (II), a ordonné à A.V. \_\_\_\_\_ SA de prendre toutes les mesures nécessaires afin de régler, au deuxième étage de l'immeuble susmentionné, l'accès au local commercial loué par B.V. \_\_\_\_\_ SA pour l'exploitation du T. \_\_\_\_\_ par les locaux loués par la société L. \_\_\_\_\_ Sàrl, conformément aux horaires d'ouverture du T. \_\_\_\_\_, ou de laisser cet accès condamné (III), a ordonné à A.V. \_\_\_\_\_ SA de couvrir l'enseigne R. \_\_\_\_\_ située au-dessus de l'entrée du local commercial loué par B.V. \_\_\_\_\_ SA au deuxième étage de l'immeuble susmentionné (IV), a rejeté, dans la mesure où elle gardait son objet, la conclusion II prise le 16 août 2021 par A.V. \_\_\_\_\_ SA (V), a fixé à B.V. \_\_\_\_\_ SA un délai de soixante jours dès l'entrée en force de l'ordonnance pour saisir le Tribunal des baux d'une action au fond tendant à valider les mesures ordonnées, sous peine de caducité de celles-ci (VI), a arrêté les frais judiciaires à 1'100 fr. (VII), a mis les frais judiciaires à la charge de B.V. \_\_\_\_\_ SA à hauteur de 367 fr. et à la charge d'A.V. \_\_\_\_\_ SA à hauteur de 733 fr. (VIII), a dit que les frais judiciaires seront prélevés sur l'avance fournie par B.V. \_\_\_\_\_ SA à hauteur de 1'000 fr. et le solde de 100 fr. sera versé par A.V. \_\_\_\_\_ SA (IX), a dit que A.V. \_\_\_\_\_ SA devait verser à B.V. \_\_\_\_\_ SA la somme de 633 fr. à titre de remboursement de la somme que celle-ci avait fournie comme avance de frais (X), a dit que A.V. \_\_\_\_\_ SA devait verser à B.V. \_\_\_\_\_ SA la

somme de 2'000 fr. à titre de dépens (XI) et a dit que l'ordonnance était immédiatement exécutoire, nonobstant recours ou appel (XII).

En droit, l'autorité précédente a retenu que, compte tenu de la transaction conclue lors de l'audience du 19 août 2021 réglant les problèmes des cylindres des portes blanches concernant la fermeture des locaux, seules restaient litigieuses les questions relatives à l'accès aux locaux du deuxième étage par les portes vitrées ainsi qu'aux locaux du troisième étage par l'ascenseur et à la modification de l'inscription « R. \_\_\_\_\_ » au-dessus de l'entrée du local de B.V. \_\_\_\_\_ SA.

Elle a ensuite considéré que l'interprétation subjective des contrats de bail conclus entre les parties ne permettait pas de retenir, au stade de la vraisemblance, que les parties auraient convenue autre chose que ce qui ressortait du bail, à savoir un usage privatif des locaux par B.V. \_\_\_\_\_ SA. Quant aux conditions posées par l'art. 261 CPC, elle a constaté que celles-ci étaient remplies. En effet, la présidente a indiqué que l'usage des locaux était entaché de défauts auxquels il convenait d'y remédier, dès lors qu'il ressortait des pièces au dossier et de l'inspection locale que les locaux loués par B.V. \_\_\_\_\_ SA constituaient une voie de passage tant pour les personnes souhaitant se rendre dans l'espace R. \_\_\_\_\_, que pour la clientèle et les employés de la société L. \_\_\_\_\_ Sàrl. En outre, elle a relevé que l'enseigne « R. \_\_\_\_\_ » située au-dessus de l'entrée du local commercial loué par B.V. \_\_\_\_\_ SA au deuxième étage constituait également un défaut de la chose louée, celle-ci induisant en erreur la clientèle de B.V. \_\_\_\_\_ SA qui ne pouvait comprendre que derrière l'enseigne « R. \_\_\_\_\_ » se situait en réalité le T. \_\_\_\_\_. S'agissant des conditions de l'atteinte ou du risque d'atteinte susceptible d'entraîner un préjudice difficilement réparable, l'autorité précédente a retenu que B.V. \_\_\_\_\_ SA les avaient démontrées, dans la mesure où le fait que des personnes puissent librement accéder à ses locaux, en son absence, était propre à lui causer un dommage, tout en précisant qu'une plainte pénale avait déjà été déposée le 3 juin 2021 par ses soins pour des déprédations dans ses locaux ainsi qu'un vol de matériel. L'autorité précédente a en outre considéré qu'il en allait de

même s'agissant de l'enseigne « R.\_\_\_\_\_ » dont le maintien au-dessus de l'entrée des locaux loués par B.V.\_\_\_\_\_ SA était susceptible d'entraîner une perte de clientèle, désorientée par une fausse signalétique qui renoncerait à se rendre à son bar, le T.\_\_\_\_\_. Afin de déterminer les mesures qui devaient être prises par A.V.\_\_\_\_\_ SA afin de remédier aux défauts, la présidente a procédé à une balance des intérêts des parties et s'est assurée que les mesures prononcées respecteraient le principe de proportionnalité. Enfin, la présidente a rappelé que les mesures prononcées étaient provisionnelles et visaient à sauvegarder un droit dont l'existence avait été rendue très vraisemblable. Elle a ainsi retenu que l'appelante ne s'exposerait à aucun préjudice lorsque la décision serait exécutée, tout en relevant qu'A.V.\_\_\_\_\_ SA n'avait notamment pas prouvé un éventuel risque en lien avec les potentielles prétentions des autres locataires en réduction de loyer, raison pour laquelle elle a dispensé B.V.\_\_\_\_\_ SA de fournir des sûretés à A.V.\_\_\_\_\_ SA.

**B. a)** Par acte du 10 décembre 2021, A.V.\_\_\_\_\_ SA (ci-après : l'appelante) a interjeté appel de l'ordonnance du 10 septembre 2021 en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que les conclusions provisionnelles prises le 14 mai 2021 par B.V.\_\_\_\_\_ SA (ci-après : l'intimée), telles que modifiées le 14 juillet 2021, soient déclarées irrecevables, respectivement rejetées. A titre subsidiaire, l'appelante a conclu à l'annulation de l'ordonnance précitée et au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelles instruction et décision dans le sens des considérants de l'arrêt à intervenir. Plus subsidiairement, elle a conclu à la réforme de l'ordonnance en ce sens que l'intimée soit astreinte au versement de sûretés à hauteur de 57'620 fr. 90. Elle a en outre produit 9 pièces réunies sous bordereau.

A l'appui de son appel, l'appelante a également requis l'octroi de l'effet suspensif. Subsidiairement, elle a conclu à ce que l'intimée soit astreinte à lui fournir des sûretés à hauteur de 57'620 fr. 90.

**b)** Par décision du 23 décembre 2021, la Juge déléguée de la Cour de céans (ci-après : la juge déléguée) a rejeté la requête d'effet suspensif (I) et a dit qu'il serait statué sur les frais judiciaires et les dépens de l'ordonnance dans le cadre de l'arrêt sur appel à intervenir (II).

**c)** Dans sa réponse du 14 mars 2022, l'intimée a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

**d)** Par avis du 29 mars 2022, la juge déléguée a informé les parties que la cause était gardée à juger, qu'il n'y aurait pas d'autre échange d'écritures et qu'aucun fait ou moyen de preuve nouveau ne serait pris en compte.

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

**1.** L'intimée est une société anonyme qui a pour but social « [...] ». F. \_\_\_\_\_ en est l'administrateur unique avec signature individuelle.

**2. a)** Le 7 juin 2020, l'appelante, en qualité de bailleresse, et l'intimée, en qualité de locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur une surface d'environ 99.8 m<sup>2</sup> à l'usage d'une « exploitation d'un espace ludique » au deuxième étage de l'immeuble sis [...], dont la mention « étage » indiquait encore « [...] ». Les parties sont convenues d'un loyer mensuel net de 1'330 fr. 70, plus un acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires de 249 fr. 50, des frais de marketing et communication de 124 fr. 75 et la TVA par 131 fr. 30.

A la même date, les parties ont conclu un deuxième contrat de bail portant sur une surface d'environ 113 m<sup>2</sup> à l'usage d'une « exploitation d'un espace ludique » au deuxième étage de l'immeuble précité, dont la mention « étage » indiquait encore « [...] ». Le loyer mensuel net a été fixé à 2'071 fr. 30, plus un acompte de chauffage et eau chaude et frais accessoires de 282 fr. 45, des frais de marketing et communication de 141 fr. 25 et la TVA par 192 fr. 10.

Toujours en date du 7 juin 2020, les parties ont conclu un troisième contrat de bail à loyer portant sur la location d'une surface commerciale d'environ 501 m<sup>2</sup> à l'usage d'une « exploitation d'un espace ludique » au troisième étage du même immeuble, dont la mention « étage » indiquait encore « [...] : U. \_\_\_\_\_ ». Ledit contrat prévoit un loyer mensuel net de 9'177 fr. 70, plus un acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires de 1'251 fr. 50, des frais de marketing et communication de 625 fr. 75 et la TVA par 851 fr. 25.

Le 3 novembre 2020, les parties ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une surface commerciale d'environ 161 m<sup>2</sup> à l'usage d'une « exploitation d'un espace ludique » au deuxième étage de l'immeuble susmentionné, dont la mention « étage » indiquait encore « [...] ». Le loyer mensuel net a été fixé à 2'143 fr. 90, plus un acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires de 402 fr., des frais de marketing et communication de 201 fr. et la TVA par 211 fr. 50.

**b)** Tous d'une durée initiale du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 31 mars 2031, les contrats précités se renouvellent aux mêmes conditions pour dix ans, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins une année à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite de cinq ans en cinq ans.

**c)** Concernant l'état des locaux, il ressort des contrats ci-dessus que « d'entente entre les parties, les locaux seront livrés semi-bruts » et que « le locataire assume tous les autres travaux d'aménagement et d'équipement nécessaires à son activité ».

S'agissant des enseignes, les contrats de bail prévoient que « l'attention du locataire est attirée sur le fait que les frais de fourniture et pose de son enseigne seront entièrement à sa charge ».

**d)** Le 22 janvier 2021, les parties ont conclu des avenants aux contrats de bail susmentionnés prévoyant que « le locataire gèrera sa

publicité de manière indépendante et ne fera donc pas partie des publicités, annonces, campagnes d'affichage et autres événements qui seront gérés par le comité marketing et/ou la société mandatée pour ce travail ». Le poste des frais de marketing et communication prévu en sus du loyer net a ainsi été supprimé dans les quatre contrats.

**3.** Les locaux loués par l'intimée se trouvent dans un centre multifonctionnel de business et services portant l'appellation « [...] ».

Il ressort de l'inspection locale menée par l'autorité précédente le 19 août 2021 que l'entrée du bâtiment donne sur l'[...] du rez-de-chaussée. Une rampe circulaire permet le passage entre les différents niveaux. A droite de l'entrée se trouve un ascenseur avec une porte en métal coulissante qui dessert les trois étages du bâtiment. Cet ascenseur ne peut être utilisé qu'avec un badge et n'est dès lors pas accessible au public. L'appelante a précisé que l'ascenseur était muni du système SALTO qui permettait de gérer les accès de manière électronique selon un horaire défini. La représentante de l'intimée a démontré qu'en appelant l'ascenseur du troisième étage, une personne avait la possibilité de faire monter des personnes se trouvant aux autres étages directement dans les locaux loués par l'intimée au troisième étage.

L'accès au T.\_\_\_\_\_, qui se situe au deuxième étage, se fait par une porte vitrée coulissante. Au-dessus de la porte d'entrée est installée une grande enseigne lumineuse « R.\_\_\_\_\_ ». Le conseil de l'appelante a fait remarquer que deux bouts de scotch de couleur clair étaient posés en longueur sur l'enseigne. Du mobilier de bar (canapés, chaises, tables) est aménagé tant à gauche qu'à droite du local. Au fond du bar, se trouve une petite boutique à jeux avec des jeux entreposés sur des étagères en bois. Sur la droite, se situe le local loué par l'appelante à la société L.\_\_\_\_\_ Sàrl dont l'accès se fait par une porte vitrée. Les parties ont indiqué que si cette porte avait été provisoirement condamnée au vu du litige pendant entre les parties, les employés de cette société pouvaient normalement traverser le bar et accéder au local par la porte vitrée. En face de l'entrée du T.\_\_\_\_\_, au fond, se trouve une porte

vitrée qui donne accès à l'espace de R.\_\_\_\_\_. Ainsi, ses utilisateurs doivent traverser le bar pour accéder à l'espace de « R.\_\_\_\_\_ ».

Il a été indiqué que les horaires de bureau appliqués à l'espace « R.\_\_\_\_\_ » étaient de 8 heures à 17 heures, et ce du lundi au vendredi. Selon la gérante de [...] SA, la porte vitrée qui donne accès à l'espace « R.\_\_\_\_\_ » est munie d'un système SALTO dont il est possible de régler les paramètres afin que l'accès soit autorisé selon un horaire défini.

**4.** Par courrier recommandé du 23 février 2021, le conseil de l'intimée a fait savoir à l'appelante, par l'intermédiaire de [...] SA, que l'intimée n'avait pas reçu les clés de l'entrée principale de son local et qu'elle ne pouvait ainsi pas jouir de son espace dont l'entrée était condamnée. Il lui a dès lors imparti un délai au 10 mars 2020 [recte : 2021] afin de lui remettre les clés.

Selon des quittances signées par les parties, trois clés L28 ont été remises à l'intimée le 15 mars 2021 et trois clés Koch.ch 5000 le 16 mars 2021.

Selon un courriel interne à l'intimée du 19 mars 2021, à la suite du changement de cylindres des serrures des portes du deuxième étage, l'intimée ne disposait plus des clés permettant d'ouvrir et fermer les locaux.

**5. a)** Le 26 mars 2021, le conseil de l'intimée a adressé le courrier suivant au conseil de l'appelante :

« [...] Concernant l'accès à l'espace louée par B.V.\_\_\_\_\_ SA :

Actuellement, notre mandante n'a aucune maîtrise sur l'ouverture ou la fermeture de son espace. En effet, elle ne dispose pas des clefs pour ce faire. Cela concerne trois portes deux donnant accès au deuxième étage et une donnant accès au 3<sup>ème</sup> étage. Il faut que, d'ici lundi au plus tard, notre mandante soit, seule, en possession des clefs lui permettant de fermer et ouvrir lesdites portes.

Concernant les enseignes :

A ce jour, aucune enseigne n'a été installée indiquant la présence de notre mandante au sein du bâtiment. Par contre, l'enseigne « R. \_\_\_\_\_ » a été installée au-dessus de l'entrée « [...] », alors qu'il s'agit de l'entrée principale pour accéder à l'espace de notre mandante. Il faudrait également remédier à cette anomalie dans les plus brefs délais en indiquant, dans les espaces prévus à cet effet, la présence de notre mandante et de ses activités avec les enseignes suivantes : « B.V. \_\_\_\_\_ SA », « T. \_\_\_\_\_ », « U. \_\_\_\_\_ » et « [...] ». Il faudrait également que ces noms soient présents sur la porte d'entrée principale avec les heures d'ouverture.

Concernant la séparation entre l'espace R. \_\_\_\_\_ et l'espace de notre mandante :

Les horaires d'ouverture de l'espace de R. \_\_\_\_\_ et de notre mandante ne sont pas les mêmes. Des objets d'une valeur certaine étant présents dans les locaux d'B.V. \_\_\_\_\_ SA, il est exclu que les personnes travaillant dans la zone de R. \_\_\_\_\_ puissent circuler librement dans les locaux de notre mandante. Il est dès lors primordial de fermer tout accès entre ces deux espaces. Est fait spécialement mention de la porte vitrée électrique se situant au deuxième étage, laquelle ne peut être activée que depuis l'espace R. \_\_\_\_\_.

Concernant les WC du deuxième étage :

Les locaux loués par notre mandante disposent de WC, ce qui n'est pas le cas de l'espace de R. \_\_\_\_\_. La solution trouvée par votre mandante est de dire que ces WC doivent être partagés. Or, comme expliqué ci-dessus, notre mandante ne souhaite pas que les personnes travaillant dans l'espace R. \_\_\_\_\_ puissent venir librement dans leurs locaux. [...]

Locaux restitués par A.V. \_\_\_\_\_ SA :

Votre mandante a décidé de récupérer un espace loué par la nôtre. Notre mandante ne s'y oppose pas. Il serait toutefois nécessaire d'adapter les loyers en conséquence. [...] ».

**b)** Selon une quittance signée par les parties, trois clés L36 ont été remises à l'intimée le 29 mars 2021.

**c)** Par courrier du 6 avril 2021, le mandataire de l'intimée s'est adressé au conseil de l'appelante par ces lignes :

« Cher Confrère,

Notre mandante a constaté, le 2 avril 2021, qu'une fresque fraîchement peinte a été endommagée, comme le montrent les photos ci-jointes.

Ces dégâts sont la conséquence du fait que notre mandante ne dispose pas de toutes les clefs lui permettant de fermer ses espaces.

En effet, les clefs du deuxième étage ne lui ont pas été remises et les portes sont ouvertes en permanence.

Votre mandante est priée de remettre toutes les clefs des portes donnant accès aux espaces loués par notre mandante, au plus tard, le mercredi 7 avril 2021, à midi. A défaut, notre mandante procédera par toute voie de droit utile. [...] ».

**d)** Le représentant de l'appelante a répondu par courrier du 9 avril 2021 ce qui suit :

cause : « [...] B.V. \_\_\_\_\_ SA ne manque en effet pas de toupet et pour

1. La fresque en question se trouve dans la cage d'escaliers, soit un espace commun. Elle aurait donc préalablement dû faire l'objet d'une autorisation. Or, B.V. \_\_\_\_\_ SA a privilégié la voie du fait accompli.
2. A cela s'ajoute que cette fresque a été appliquée sans respecter les règles de l'art. Pour que les cloisons soient conformes E130, des joints spécifiques doivent être réalisés entre les placoplâtres. A l'instar de ce qu'il se faisait pour les surfaces privatives, les locataires devaient réaliser ces joints puisqu'ils étaient responsables de la finition murale. Cette fresque, en sus de ne pas avoir été autorisée, n'échappe pas à cette règle. B.V. \_\_\_\_\_ SA l'a pourtant réalisée sans joint, de sorte qu'elle ne respectait pas les exigences en matière de sécurité d'incendie.
3. C'est dans ce contexte que la société [...] a dû intervenir, afin de mettre aux normes la cloison supportant la fresque.
4. Votre mandante est parfaitement au courant de cette situation, puisqu'elle a été avertie et contactée préalablement, avant son intervention. Afin qu'elle puisse remettre la fresque en état, elle a demandé les couleurs RAL de la fresque à votre mandante. La réalité du chantier a cependant connu un décalage, raison pour laquelle sa réhabilitation a été retardée. Elle est toutefois en cours, selon la photographie ci-attachée.
5. Dans ces circonstances, votre mandante est très malvenue de se plaindre de dégâts

Il est tout aussi malhonnête qu'elle mette cette situation en relation avec les clés. Vous trouverez ci-attaché les protocoles de remise des clés consécutives à la pose des serrures définitives. Elles sont toutes en possession d'B.V. \_\_\_\_\_ SA. [...] ».

**6.** Il ressort d'une quittance signée par les parties le 15 avril 2021 que trois badges SALTO permettant l'accès aux surfaces louées aux deuxième et troisième étages par le grand [...] et l'ascenseur ont été remises à l'intimée.

**7.** Selon un compte-rendu du 9 mai 2021 établi par l'intimée, la porte séparant ses locaux de ceux d'L.\_\_\_\_\_ Sàrl n'est pas fermée à clé et le panneau « R.\_\_\_\_\_ » au-dessus de sa porte d'entrée du côté [...] est toujours en place.

**8.** Par requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles du 14 mai 2021, l'intimée a conclu, sous suite de frais et dépens, à ce que la requête soit admise (1), à ce qu'ordre soit donné à l'appelante de remettre l'intégralité des clés et accès aux locaux loués à l'intimée d'ici au 19 mai 2021 (2), à ce que l'appelante soit condamnée au paiement d'une amende d'ordre de 1'000 fr. pour chaque jour d'inexécution de l'injonction mentionnée sous chiffre 2 ci-dessus (3), à ce qu'interdiction soit faite à l'appelante de transmettre des clés ou accès des locaux loués à l'intimée (4), à ce que l'appelante soit condamnée au paiement d'une amende d'ordre de 5'000 fr. en cas de violation de l'injonction mentionnée sous chiffre 4 ci-dessus (5), à ce qu'ordre soit donné à l'appelante d'installer d'ici au 28 mai 2021 les enseignes « B.V.\_\_\_\_\_ SA », « [...] » et « T.\_\_\_\_\_ » selon les polices convenues et aux emplacements suivants : - entrée du bâtiment [...], aux emplacements prévus à cet effet : « B.V.\_\_\_\_\_ SA » et « [...] » ; - au deuxième étage : « T.\_\_\_\_\_ » au-dessus de la rampe d'accès au local (côté [...]) et « B.V.\_\_\_\_\_ SA » (côté ascenseurs) ; - au troisième étage : « [...] » (6), et à ce que l'appelante soit condamnée au paiement d'une amende d'ordre de 1'000 fr. pour chaque jour d'inexécution de l'injonction mentionnée sous chiffre 6 ci-dessus (7).

Par courrier du 17 mai 2021, l'appelante a conclu au rejet des conclusions superprovisionnelles.

Le même jour, l'autorité précédente a rejeté la requête de mesures d'extrême urgence.

**9.** Par procédé écrit du 4 juin 2021, l'appelante a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises par l'intimée à l'appui de sa requête de mesures provisionnelles du 14 mai 2021.

**10.** S'agissant de la problématique des clés, il ressort d'un récapitulatif établi le 8 juin 2021 par l'intimée ce qui suit :

« 1. Au 2<sup>ème</sup> étage porte de secours blanche donnant côté WC :

- a. On a la L28 qui doit normalement ouvrir cette porte mais cela ne correspond pas à la serrure -> vidéo en annexe à l'appui (En effet le serrurier était passé il y a quelques mois pour changer les serrures. [...] était venu nous donner les nouvelles clés et on a remarqué que la serrure ne correspondait pas à nos nouvelles clés)
- b. On peut fermer et ouvrir depuis l'intérieur (car à l'intérieur de notre local c'est un « verrou »
- c. On ne peut donc pas ouvrir et fermer notre local depuis l'extérieur

2. Au 2<sup>ème</sup> étage porte de secours blanche donnant côté bibliothèque

:

- a. On a la clé L28
- b. On peut ouvrir et fermer notre local depuis l'intérieur « verrou »
- c. On peut ouvrir et fermer notre local depuis l'extérieur

3. Au 2<sup>ème</sup>, porte vitrée donnant sur le R. \_\_\_\_\_ :

- a. On a pas la clé et le boîtier est de l'autre côté (côté R. \_\_\_\_\_). C'est-à-dire que eux peuvent venir dans notre espace sans aucun problème mais non (sic) on ne peut pas bloquer cet accès (en effet même pendant nos horaires de fermetures, ils pourraient potentiellement entrer chez nous sans qu'on puisse le contrôler)
- b. On ne peut donc ni ouvrir et (sic) fermer cette porte

4. Au 2<sup>ème</sup>, porte vitrée donnant sur l'[...] :

- a. On a la clé
- b. On peut fermer et ouvrir la porte depuis l'intérieur MAIS les gens peuvent entrer dans notre local même si on ferme la porte en appuyant sur le bouton « vert » se trouvant sur l'extérieur (c'est très problématique car les gens peuvent accéder à notre local même si on ferme la porte. Je tiens bien à préciser que toutes les positions dans le panel de contrôle)

5. Au 2<sup>ème</sup>, dans les WC il y a un petite (sic) local de stockage dans les WC hommes :

- a. On a pas la clé (j'ai même essayé la L28 et L36 mais cela ne fonctionne pas dans la serrure). C'est un local technique donc on a beaucoup de matériel et on a besoin que ça soit fermé et donc que personne ne puisse venir dans ce local
- b. On ne peut donc pas fermer ou ouvrir cette porte depuis l'intérieur
- c. On ne peut donc pas fermer ou ouvrir cette porte depuis l'extérieur

6. Au 2<sup>ème</sup>, porte L. \_\_\_\_\_ Sàrl :

- a. On a pas la clé (j'ai même essayé la L28 et L36 mais cela ne fonctionne pas dans la serrure) (c'est très embêtant car c'est de nouveau un espace où les gens peuvent rentrer dans notre local sans notre autorisation)
- b. On ne peut donc pas ouvrir ou fermer ce local

7. ASCENSSEUR CLIENT :

- a. On a le badge mais malheureusement il est désactivé. C'est-à-dire que quand on est au 0 par exemple et qu'on veut aller au 2 ou 3 au lieu que ça s'allume en vert ça s'allume en rouge. Il faut savoir que la (sic) badge a fonctionné pendant un moment et depuis 1-2 semaine il ne fonctionne plus (désactivé ou bloqué)
- b. Donc si le badge est réactivé on pourrait utiliser l'ascenseur mais malheureusement actuellement on ne peut pas car il est désactivé (ou bloqué)
- c. Ce badge est très important car selon [...] pour entrer dans notre espace en tant que locataire on doit passer par l'ascenseur. Et la rampe de l[...] est faite pour les clients.

8. Au 3<sup>ème</sup>, juste après les escaliers sur la gauche :

- a. On a pas la clé (j'ai même essayé la L28 et L36 mais cela ne fonctionne pas dans la serrure). (toujours le même problème des personnes peuvent rentrer)
- b. On ne peut donc pas fermer ou ouvrir cette porte depuis l'intérieur
- c. On ne peut donc pas fermer ou ouvrir cette porte depuis l'extérieur

9. Au 3<sup>ème</sup> après l'escalier, la porte vitrée donnant sur [...] :

- a. On a pas la clé (j'ai même essayé la L28 et L36 mais cela ne fonctionne pas dans la serrure).
- b. On ne peut donc pas fermer ou ouvrir cette porte depuis l'escalier
- c. Cependant on peut fermer ou ouvrir cette porte depuis l'intérieur de [...] car c'est un « verrou »

10. Au 3<sup>ème</sup>, les 2 portes de secours blanches à l'intérieur de [...] qui sont côte à côte :

- a. On a la clé L36
- b. On peut fermer ou ouvrir depuis l'intérieur de [...] grâce au « verrou »
- c. On peut fermer ou ouvrir depuis l'autre côté (côté couloir privé)

11. Au 3<sup>ème</sup>, la porte de secours blanches se trouvant vers l'ascenseur :

- a. On a la clé L36
- b. On peut fermer ou ouvrir depuis l'intérieur de [...] grâce au « verrou »
- c. On peut fermer ou ouvrir depuis l'autre côté (côté couloir privé)

12. Au 3<sup>ème</sup>, quand on passe par une des 2 portes de secours blanche (voir point 9) et juste à gauche après on une porte noir (sic), c'est le local technique :

- a. On a pas la clé (j'ai même essayé la L28 et L36 mais cela ne fonctionne pas dans la serrure). C'est un local technique donc on a beaucoup de matériel et on a besoin que ça soit fermé et donc que personne ne puisse venir dans ce local
- b. On ne peut donc pas fermer ou ouvrir cette porte depuis l'intérieur
- c. On ne peut donc pas fermer ou ouvrir cette porte depuis l'extérieur

13. Au 3<sup>ème</sup>, dans les WC il y a un petite locale de stockage dans les WC hommes :

- a. On a pas la clé (j'ai même essayé la L28 et L36 mais cela ne fonctionne pas dans la serrure). C'est un local technique donc on a beaucoup de matériel et on a besoin que ça soit fermé et donc que personne ne puisse venir dans ce local
- b. On ne peut donc pas fermer ou ouvrir cette porte depuis l'intérieur
- c. On ne peut donc pas fermer ou ouvrir cette porte depuis l'extérieur

**Autres problèmes de portes :**

- a. La grande porte automatique au rez (celle avec le panneau « [...] ») on a pas de codes ou autre pour ouvrir cette porte. Donc si la porte est fermée et qu'on veut venir à 6h30-7h le matin pour faire une préparation alors on ne peut pas
- b. La porte noir (sic) au rez qui donne vers les escaliers de secours pour aller chez nous (porte noir extérieur (sic) qui est à côté de la porte principale (point a). Cette porte est très importante car le jour où il y a l'ascenseur qui va jusqu'à chez nous qui est en panne on ne peut pas aller jusqu'à notre locale vu que la rampe de l'[...] est pour les clients (selon [...])
- c. Les grands portes de secours noirs (sic) qui sont dans les couloirs « communs » on n'a pas non plus de clé. Donc le jour où la porte est fermée on ne peut pas sortir

**Donc en résumé voilà les clés qu'on a reçu jusqu'à présent :**

- La L28 (3x)
- La L36 (3x)
- La Koch 5000 (2x) pour l'[...]
- Le badge pour l'ascenseur (3x) ».

**11.** Le 9 juin 2021, l'intimée a déposé des déterminations et a maintenu les conclusions prises dans sa requête du 14 mai 2021.

**12.** L'autorité précédente a tenu une première audience le 10 juin 2021 au cours de laquelle les parties ont conclu la transaction partielle suivante :

« I. Parties conviennent de se retrouver dans le bâtiment [...] le lundi 14 juin 2021 à 10h00 en présence de leurs avocats respectif et de S.\_\_\_\_\_, employé de la société [...] SA, afin d'examiner et de tenter de trouver une solution au problème de la fermeture des locaux loués par B.V.\_\_\_\_\_ SA et discuter de l'emplacement des enseignes d'B.V.\_\_\_\_\_ SA.

II. Le nom des enseignes qu'B.V.\_\_\_\_\_ SA pourra installer dans le bâtiment [...] est le suivant :

- a. B.V.\_\_\_\_\_ SA
- b [...]
- c. T.\_\_\_\_\_

- III. A.V. \_\_\_\_\_ SA soumettra à B.V. \_\_\_\_\_ SA un devis pour la fabrication et la pose des enseignes citées sous chiffre II ci-dessus dans les meilleurs délais. En cas de refus de ce devis, B.V. \_\_\_\_\_ SA soumettra à YA.V. \_\_\_\_\_ SA une autre proposition d'enseignes.
- IV. A.V. \_\_\_\_\_ SA s'engage à ne pas entraver de quelque manière que ce soit l'accès aux locaux loués par B.V. \_\_\_\_\_ SA, étant précisé que les clients d'B.V. \_\_\_\_\_ SA devront entrer par la rampe et sortir par l'ascenseur.
- V. Parties requièrent la suspension de la présente procédure. ».

**13. a)** Il ressort du rapport établi par [...], directeur des travaux d' [...], suite à la visite des locaux le 14 juin 2021, ce qui suit :

« [...] **Point 03 :**

Les clients souhaitant monter au 2<sup>ème</sup> étage pour accéder aux surfaces locatives B.V. \_\_\_\_\_ SA — [...] n'ont pas cette possibilité car le système Salto (badge) mis en place ne le permet pas.

le verrouillage du 2<sup>ème</sup> étage pose problème durant les heures d'activité, une étude de faisabilité pour une programmation journalière sur horloge est donc en cours par [...].

Le verrouillage du 3<sup>ème</sup> étage depuis le RDC par le système Salto ne pose pas de problème pour F. \_\_\_\_\_.

Le verrouillage entre le 2<sup>ème</sup> étage et le 3<sup>ème</sup> étage par le système Salto ne pose pas de problème pour F. \_\_\_\_\_ car l'accès est géré par son employé. Le locataire relève également que l'ascenseur monte lorsqu'il est appelé depuis le 3<sup>e</sup> étage, même lorsqu'il est occupé. Selon ce dernier, cela permettrait à des tiers d'accéder au 3<sup>e</sup> étage [...]

**Point 09 :**

F. \_\_\_\_\_ fait constater que le locataire L. \_\_\_\_\_ Sàrl a accès à sa surface locative et qu'il n'est pas possible de verrouiller cette porte depuis sa zone locative. [...]

**Point 11 :**

F. \_\_\_\_\_ fait constater que la porte coulissante du R. \_\_\_\_\_ au 2<sup>ème</sup> étage n'est pas sécurisée depuis son local. Cette dernière peut être ouverte depuis le R. \_\_\_\_\_.

La clé et la sécurisation de cette porte peut être faite depuis l'intérieur du local B.V. \_\_\_\_\_ SA, ce dernier en aura le contrôle d'ouverture et de fermeture. Par contre, depuis le R. \_\_\_\_\_, il ne sera plus possible d'accéder à souhait dans la zone B.V. \_\_\_\_\_ SA en dehors des horaires d'ouvertures.

**Point 12 :**

Le sujet de l'enseigne lumineuse R. \_\_\_\_\_ se trouvant en haut de la rampe bois de l' [...] au 2<sup>ème</sup> étage est problématique pour F. \_\_\_\_\_. Ce dernier précise qu'elle doit être remplacée par une enseigne avec l'intégration de son logo. Enseigne qui sera à charge du locataire. [...] ».

**b)** L'appelante, sous la plume de son mandataire, s'est déterminée sur ce rapport dans un courrier du 21 juin 2021 adressé au conseil de l'intimée, dont il ressort notamment ce qui suit :

« [...] **3. Inspection du 14 juin 2021**

Vous trouverez ci-annexé le procès-verbal dressé par S.\_\_\_\_\_.

Vous constaterez que plusieurs éléments sont en cours d'investigation.

Pour ce qui est des clés qui ne fonctionnent pas sur certaines serrures, nous attendons encore les différents devis.

S'agissant du 2<sup>e</sup> étage, la position de ma mandante ne s'est pas modifiée, à savoir que l'accès au R.\_\_\_\_\_ est garanti par la rampe, que cela ressort notamment de l'intitulé des baux et, surtout du tarif pratiqué pour le 2<sup>e</sup> étage.

S'agissant du 3<sup>e</sup> étage, nous vous remercions de bien vouloir nous transmettre les vidéos permettant d'identifier les prétendus détenteurs de clés. [...] »

**14.** Par courrier du 14 juillet 2021, l'intimée a requis la reprise de la procédure et a précisé ses conclusions de la manière suivante :

« 1. Inchangé.

2. Ordre est donné à A.V.\_\_\_\_\_ SA de procéder, d'ici au 23 juillet 2021, aux modifications et aux changements de cylindres conformément aux plans établis par S.\_\_\_\_\_ dans son rapport du 14 juin 2021 et de remettre l'intégralité des clés d'accès aux locaux loués par B.V.\_\_\_\_\_ SA à cette dernière.

3. Inchangé.

4. Inchangé.

5. Inchangé.

6. Ordre est donné à A.V.\_\_\_\_\_ SA d'enlever d'ici au 23 juillet 2021 l'inscription « R.\_\_\_\_\_ » située au-dessus de la rampe d'accès au local d'B.V.\_\_\_\_\_ SA (côté [...]).

7. Ordre est donné à A.V.\_\_\_\_\_ SA d'installer d'ici au 23 juillet 2021 les enseignes « B.V.\_\_\_\_\_ SA », « [...] » et « T.\_\_\_\_\_ » selon les polices convenues et aux emplacements suivants :

- Entrée du bâtiment [...], aux emplacements prévus à cet effet :

- o « B.V.\_\_\_\_\_ SA »
- o « [...] »

- Au 2<sup>ème</sup> étage,

- o « T.\_\_\_\_\_ », au-dessus de la rampe d'accès au local (côté [...]) ;
- o « B.V.\_\_\_\_\_ SA » (côté ascenseurs)

- Au 3<sup>ème</sup> étage

- o « [...] »

8. Condamner A.V. \_\_\_\_\_ SA au paiement d'une amende d'ordre de CHF 1'000.- pour chaque jour d'inexécution des injonctions mentionnées sous chiffres 6 et 7, ci-dessus.

9. Interdiction est faite à A.V. \_\_\_\_\_ SA d'entraver de quelque manière que ce soit l'accès aux locaux loués par B.V. \_\_\_\_\_ SA.

10. Condamner A.V. \_\_\_\_\_ SA au paiement d'une amende d'ordre de CHF 1'000.- pour chaque violation de l'injonction mentionnée sous chiffre 9, ci-dessus. »

**15.** Par courrier du 28 juillet 2021, le représentant de l'appelante s'est adressé au mandataire de l'intimée en ces termes :

« [...] Ceci étant précisé, on vous transmet ce qui suit à la suite des investigations menées par S. \_\_\_\_\_. A ce sujet, on constate d'emblée qu'B.V. \_\_\_\_\_ SA a accès à toutes ses surfaces commerciales, de sorte qu'elle n'est aucunement entravée dans son exploitation commerciale. Pour les points relevés et par souci de compréhension, on reprend la structure du procès-verbal : [...]

**Point 03.** L'ascenseur peut être programmé au moyen du badge salto comme suit :

- 1- Le matin à l'arrivée du personnel, il est possible d'activer l'horloge de l'ascenseur entre le rez-de-chaussée et le 2<sup>e</sup> étage en l'actionnant avec le badge afin que l'ascenseur reste libre à toutes personnes durant la journée.
- 2- La fermeture en fin de journée est possible en la planifiant grâce à l'horloge ou en badgeant directement depuis la cabine d'ascenseur (p. ex si l'horloge est planifiée à 18H00, alors l'ascenseur est automatiquement verrouillé pour le 2<sup>ème</sup> étage à cet horaire.
- 3- Les horaires programmés sont fixes pour toute la semaine. Il n'est pas possible de les modifier en les adaptant en fonction des jours de la semaine. En dehors des horaires prédéfinis, c'est manuellement au moyen du badge que l'ascenseur est rendu accessible, respectivement refermé.

En revanche, il n'est pas possible de bloquer l'ascenseur venant du rez-de-chaussée lorsqu'il est appelé du 3<sup>e</sup> étage alors qu'il est occupé. On notera également qu'il s'agit là d'une spécificité propre à B.V. \_\_\_\_\_ SA : Il lui appartient le cas échéant de procéder aux contrôles idoines lors de l'utilisation de l'ascenseur par sa clientèle. [...]

**Point 09.** A.V. \_\_\_\_\_ SA réitère ses explications, à savoir que les clients du locataire L. \_\_\_\_\_ Sàrl ont un accès à cette surface par la rampe. [...]

**Point 11.** A.V. \_\_\_\_\_ SA rappelle que les [...] ont un accès non seulement à la rampe mais également au café.

**Point 12.** Vous trouverez ci-attaché les offres pour les trois enseignes pour un montant total de 14 774 fr. 10. [...] ».

**16.** a) Le 16 août 2021, l'appelante s'est déterminée sur les conclusions prises par l'intimée à titre provisionnel le 14 mai 2021, modifiées le 14 juillet 2021, et a conclu, sous suite de frais et dépens,

principalement, au rejet des conclusions prises par l'intimée et, subsidiairement, à ce que l'intimée soit astreinte à lui fournir des sûretés à hauteur de 77'605 fr. 47.

**b)** Le 17 août 2021, l'appelante a déposé une requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles au pied de laquelle elle a pris les conclusions suivantes contre l'intimée :

**« Par voie de mesures superprovisionnelles**

- I. Ordre est donné à B.V.\_\_\_\_\_ SA de retirer immédiatement les quatre drapeaux situés sur la rampe d'accès de l'[...].
- II. Interdiction est faite à B.V.\_\_\_\_\_ SA de déposer des drapeaux sur la rampe d'accès de l'[...].
- III. Assortir les injonction et interdiction données sous chiffre I et II de la menace de peine d'amende prévue à l'art. 292 CP réprimant l'insoumission à une décision de l'autorité.
- IV. Condamner B.V.\_\_\_\_\_ SA à une amende d'ordre de 1000 francs pour chaque jour d'inexécution en ce qui concerne l'injonction donnée sous chiffre I.
- V. Condamner B.V.\_\_\_\_\_ SA à une amende d'ordre de 1000 francs pour chaque violation de l'interdiction faite sous chiffre II.
- VI. Renoncer à demander des sûretés à A.V.\_\_\_\_\_ SA.

**Par voie de mesures provisionnelles**

- VII. Ordre est donné à B.V.\_\_\_\_\_ SA de retirer immédiatement les éléments suivants :
  - l'enseigne rectangulaire « [...] » sur fond noir située au 3<sup>e</sup> étage,
  - l'enseigne ronde « [...] » sur fond claire située au 2<sup>e</sup> étage,
  - l'enseigne ronde « B.V.\_\_\_\_\_ SA » sur fond claire située au 2<sup>e</sup> étage,
  - l'enseigne ronde « T.\_\_\_\_\_ » sur fond claire située au 2<sup>e</sup> étage,
  - les quatre drapeaux sur la rampe accédant au 2<sup>e</sup> étage,
  - les affiches papiers « B.V.\_\_\_\_\_ SA », « T.\_\_\_\_\_ », « [...] » et « OUVERT » situées au 2<sup>e</sup> étage.
- VIII. Interdiction est faite à B.V.\_\_\_\_\_ SA de déposer des drapeaux sur la rampe d'accès de l'[...].
- IX. Assortir les injonction et interdiction données sous chiffre VII et VIII de la menace de peine d'amende prévue à l'art. 292 CP réprimant l'insoumission à une décision de l'autorité.

- X. Condamner B.V. \_\_\_\_\_ SA à une amende d'ordre de 1000 francs pour chaque jour d'inexécution en ce qui concerne l'injonction donnée sous chiffre VII.
- XI. Condamner B.V. \_\_\_\_\_ SA à une amende d'ordre de 1000 francs pour chaque violation de l'interdiction faite sous chiffre VIII.
- XII. Renoncer à demander des sûretés à A.V. \_\_\_\_\_ SA
- XIII. Le tout avec suite de frais et dépens »

Le même jour, l'autorité précédente a rejeté la requête de mesures superprovisionnelles et a informé l'appelante qu'il n'y avait pas lieu de rendre une décision de jonction de causes telle que demandée, considérant que les conclusions prises par l'appelante étaient reconventionnelles à celles prises par l'intimée dans sa requête de mesures provisionnelles.

**c)** Le 19 août 2021, l'autorité précédente a tenu une seconde audience en inspection locale, lors de laquelle les parties ont passé la transaction partielle suivante :

- « I. L'intimée A.V. \_\_\_\_\_ SA s'engage à faire changer à ses frais tous les cylindres des portes blanches (deux au 2<sup>ème</sup> étage et quatre au 3<sup>ème</sup> étage) et condamner via un cache le cylindre de la 5<sup>ème</sup> porte blanche du 3<sup>ème</sup> étage. Il est précisé que tous les nouveaux cylindres pourront être ouvert par la même clef. Il est précisé encore que l'intimée s'engage à donner ordre d'ici à lundi prochain 23 août 2021 à la société [...] SA de passer commande des cylindres susmentionnés sans délai. L'intimée informera la requérante de la date d'intervention au moins cinq jours à l'avance.
- II. Les parties s'engagent à demander des devis pour la modification des deux totems situés aux deux entrées du bâtiment.
- III. L'intimée s'engage à demander un devis pour la construction d'un mur au 2<sup>ème</sup> étage le long des WC et de l'ascenseur.
- IV. La requérante s'engage à demander des devis pour la fabrication et la pose de ses enseignes, étant précisé qu'elle devra présenter un aspect visuel à l'intimée des projets.
- V. L'intimée s'engage à régler, via la société [...] SA, le paramétrage du système SALTO afin d'activer et désactiver l'accès aux clients au 2<sup>ème</sup> étage via le badge. L'intimée remettra deux badges supplémentaires à la requérante.
- VI. L'intimée s'engage à modifier à ses frais le bouton poussoir de sécurité situé à l'entrée du T. \_\_\_\_\_ situé au 2<sup>ème</sup> étage par l'ajout d'un plexiglass ou d'autres éléments.

VII. L'intimée s'engage à modifier le texte des panneaux situés à l'entrée de la rampe et dans la rampe en ajoutant la mention « exceptés accès B.V. \_\_\_\_\_ SA, T. \_\_\_\_\_ et [...] ».

VIII. A titre provisoire, parties conviennent qu'B.V. \_\_\_\_\_ SA retirera d'ici au 20 août 2021 les drapeaux posés sur la rampe et les affiches papier collées sur les vitrines et est autorisée à laisser en place les trois ronds suspendus derrière les vitrines. »

Au cours de dite audience, l'appelante a réitéré ses réquisitions de production des pièces 157 à 160 et a maintenu sa réquisition d'audition du témoin O. \_\_\_\_\_. Elle a par ailleurs confirmé la conclusion II de son procédé écrit du 16 août 2021 relative aux sûretés. L'intimée a pour sa part déclaré s'opposer aux mesures d'instruction requises et a conclu au rejet de la conclusion II susmentionnée.

**d)** Par courrier du 24 août 2021, l'autorité précédente a informé les parties qu'elle rejetait les mesures d'instruction complémentaires requises par l'appelante et que l'instruction était close. En outre, un délai au 3 septembre 2020 [recte 2021] a été imparti aux parties pour déposer d'éventuelles plaidoiries écrites.

**e)** Par courrier du 25 août 2021, l'appelante a sollicité de l'autorité précédente la communication aux parties du procès-verbal de l'inspection locale avec un bref délai pour déposer des observations.

Par courrier du 26 août 2021, l'autorité précédente a informé les parties qu'elle n'entendait pas soumettre le procès-verbal de l'inspection locale aux parties pour approbation/observation, le Code de procédure civile ne le prévoyant pas.

Par courrier du 27 août 2021 à l'autorité précédente, l'appelante a réitéré sa requête contenue dans son courrier du 25 août.

Le 30 août 2021, une copie certifiée conforme des procès-verbaux de l'audience du 19 août 2021 et de la convention partielle a été remise par courrier postal aux parties.

**f)** Le 3 septembre 2021, l'intimée a déposé des plaidoiries écrites et a intégralement maintenu les conclusions prises dans sa requête du 14 juillet 2021, à l'exception du chiffre 7.

Quant à l'appelante, elle a confirmé les conclusions prises dans son procédé écrit du 16 août 2021. Elle a en outre requis le paiement de sûretés à hauteur de 72'000 francs. Par ailleurs, elle a formulé des requêtes en rectification du procès-verbal de l'inspection locale.

**g)** Le 8 septembre 2021, l'appelante, sous la plume de son conseil, a déposé des déterminations spontanées.

**h)** Le 10 septembre 2021, l'autorité précédente a rendu le dispositif de l'ordonnance entreprise.

**17. a)** Le 13 septembre 2021, l'intimée a publié le message suivant sur le réseau social Facebook :

«  
[...].»

Quelques jours plus tard, ce poste a notamment été alimenté du commentaire suivant : « [...] ».

**b)** Une journaliste du journal [...] a interviewé les différentes parties et a publié des articles en date des [...] 2021.

**18. a)** Le 10 novembre 2021, l'intimée a saisi la Juge de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud d'une requête en exécution du ch. IV du dispositif de l'ordonnance entreprise.

**b)** Par acte du 19 novembre 2021, l'appelante a saisi la juge déléguée d'une requête, au pied de laquelle elle a conclu, à titre superprovisionnel, à ce que l'exécution de l'ordonnance de mesures provisionnelles du 10 septembre 2021, non motivée, soit suspendue jusqu'à droit connu sur la décision au fond à intervenir, à ce que le Juge de

paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud soit informé de la suspension du caractère exécutoire de l'ordonnance et à ce qu'il soit fait interdiction à cette autorité de statuer sur la requête en exécution déposée le 10 novembre 2021 par l'intimée jusqu'à droit connu sur la décision au fond à intervenir, l'appelante étant dispensée de fournir des sûretés. A titre provisionnel, l'appelante a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que la suspension du caractère exécutoire de l'ordonnance soit confirmée jusqu'à l'échéance du délai d'appel ouvert contre l'ordonnance motivée, respectivement, en cas de dépôt d'un appel, jusqu'à droit connu sur celui-ci, à ce que le Juge de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud soit informé de la suspension du caractère exécutoire de l'ordonnance, et à ce qu'il soit fait interdiction à cette autorité de statuer sur la requête en exécution déposée le 10 novembre 2021 par l'intimée jusqu'à l'échéance du délai d'appel ouvert contre l'ordonnance motivée, respectivement, en cas de dépôt d'un appel, jusqu'à droit connu sur celui-ci, l'appelante étant dispensée de fournir des sûretés.

**c)** Le 25 novembre 2021, la juge déléguée a déclaré irrecevable la requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles déposée par l'appelante, au motif que le dispositif de l'ordonnance entreprise n'était pas encore exécutoire, ce nonobstant le dernier chiffre de son dispositif. Elle a par ailleurs invité la Juge de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud à ne pas donner suite à la requête en exécution du 10 novembre 2021.

**19.** La motivation de l'ordonnance entreprise a été notifiée aux parties le 30 novembre 2021.

**20.** **a)** Par courrier du 30 novembre 2021 à l'autorité précédente, l'appelante lui a indiqué que, sauf erreur ou omission de sa part, il n'avait toujours pas été statué sur la requête en rectification du procès-verbal de l'inspection locale déposée le 3 septembre 2021.

**b)** Par courrier du 2 décembre 2021, l'autorité précédente a informé l'appelante qu'elle n'entendait pas modifier le procès-verbal du 19 août 2021, dès lors qu'elle n'était plus habilitée à le faire à ce stade de la procédure. Elle a également précisé « qu'en tout état de cause », elle ne serait pas en mesure d'attester les faits dont l'appelante requérait l'adjonction.

**21.** Par courriel du 10 décembre 2021 adressé à [...], [...], de la société [...] SA, a écrit ce qui suit :

« Monsieur [...],

Je reviens vers vous suite à la demande concernant l'enseigne R. \_\_\_\_\_ dans l'espace [...].

Le bâtiment étant classifié en bâtiment de hauteur moyenne et recevant un grand nombre de personnes, nous ne pouvons pas faire tout ce que l'on veut. L'enseigne étant placée sur une voie d'évacuation de ce fait, elle ne doit pas être couverte de bâche ou autres types de matériaux.

Néanmoins, si vous souhaitez malgré tout la couvrir et prendre des risques, dans ce cas, il faut choisir des matériaux classifiés en RF2 minimum (faible contribution au feu). Ils ne doivent en aucun cas avoir un comportement critique au feu en cas d'incendie ou montée en température (formation de gouttelettes enflammées, toxicité et corrosivité).

**En résumé :**

1. Il faut des matériaux **RF2** selon la norme suisse **AEAI** ou **B-s1,d2** selon la norme européenne **SN EN 1301-1:2009**.
2. Les matériaux ne doivent **en aucun cas** avoir les caractéristiques **RF2-cr**
3. Une **attestation de conformité** doit obligatoirement nous être fournie en langue française **pour contrôle et validation avant la pose**.

*(A noter qu'il est très souvent difficile de les obtenir et surtout en français. Le fournisseur / vendeur a l'obligation de nous les transmettre en français).*

Je reste à votre disposition pour tout complément d'informations.

[...] ».

**En droit :**

## **1.**

**1.1** L'appel est recevable contre les décisions de première instance sur les mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2010 ; RS 272]), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Les ordonnances de mesures provisionnelles étant régies par la procédure sommaire, selon l'art. 248 let. d CPC, le délai pour l'introduction de l'appel et de la réponse est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). L'appel est de la compétence du juge unique (art. 84 al. 2 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; RSV 173.01]).

**1.2** En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision de première instance sur les mesures provisionnelles rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

Déposée en temps utile et dans les formes prescrites, la réponse l'est également.

## **2.**

**2.1** L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. c CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A\_902/2020 du 25

janvier 2021 consid. 3.3 ; TF 4A\_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2 ; JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. citées).

Le libre pouvoir d'examen ne signifie pas que le juge d'appel soit tenu, comme une autorité de première instance, d'examiner toutes les questions de fait ou de droit qui peuvent se poser, lorsque les parties ne les font plus valoir devant lui. Sous réserve de vices manifestes, il peut se limiter aux arguments développés contre le jugement de première instance dans la motivation écrite (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4, JdT 2017 II 153 ; TF 4A\_536/2017 du 3 juillet 2018 consid. 3.2 ; TF 5A\_605/2018 du 7 décembre 2018 consid. 5.3 ; TF 5A\_437/2020 du 17 novembre 2020 consid. 4.2.1).

## **2.2**

**2.2.1** L'art. 317 al. 1 CPC prévoit que les faits et moyens de preuve nouveaux sont admissibles en appel pour autant qu'ils soient invoqués ou produits sans retard (let. a) et qu'ils n'aient pas pu l'être en première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b), ces conditions étant cumulatives (ATF 142 III 413 précité consid. 2.2.2 ; TF 5A\_67/2020 du 10 août 2020 consid. 3.3.1).

**2.2.2** En l'espèce, à l'appui de son appel, l'appelante a produit 9 pièces, dont une copie de l'ordonnance querellée. En tant que les 8 autres pièces sont postérieures à l'ordonnance entreprise, celles-ci sont recevables et les faits y relatifs également.

**3.** L'appelante s'en prend aux faits constatés dans l'ordonnance entreprise.

**3.1** En vertu du devoir de motivation de l'appel (art. 311 al. 1 CPC), lorsque l'appelant retranscrit ce qu'il considère être « les faits déterminants et établis », sans faire la moindre allusion à l'état de fait contenu dans le jugement attaqué et sans rien indiquer sur l'objet et le

fondement de ses éventuelles critiques, cette partie du mémoire d'appel est irrecevable. Il n'appartient pas à la Cour d'appel de comparer l'état de fait présenté en appel avec celui du jugement pour y déceler les éventuelles modifications apportées et en déduire les critiques de l'appelant (CACI 24 janvier 2022/29 consid. 3 ; CACI 8 juin 2020/223 consid. 2.2 ; CACI 16 décembre 2019/665 consid. 4.2).

En effet, l'appelant a l'obligation de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC) : il doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 précité ; TF 5A\_577/2020 du 16 décembre 2020 consid. 5). La Cour de céans n'est pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés devant elle (ATF 142 III 413 précité consid. 2.2.4). L'autorité d'appel doit pouvoir comprendre ce qui est reproché au premier juge sans avoir à rechercher les griefs par elle-même, ce qui exige une certaine précision quant à l'énoncé et à la discussion des griefs (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2e éd., Bâle, 2019, n. 3 ad art. 311 CPC).

**3.2** En l'espèce, dans une première partie de son écriture intitulée « Faits », l'appelante présente certains faits qui résultent de l'ordonnance entreprise et d'autres non. Dès lors qu'elle n'expose pas pour quel motif l'un ou l'autre fait non retenu par l'autorité constituerait une constatation inexacte des faits, les faits ne figurant pas dans l'ordonnance querellée sont irrecevables, sous réserve des faits nouveaux qui résultent des pièces nouvelles produites à l'appui de l'appel.

**3.3** L'appelante reproche à l'autorité précédente d'avoir retenu que l'intimée avait dû consentir à d'importants investissements pour

aménager ses locaux. Ce grief est toutefois infondé, dans la mesure où l'appelante n'a pas démontré le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée sur ce point. Au demeurant, cet élément découle tant des pièces produites au dossier, que de l'interrogatoire des parties, ainsi que du fait que l'appelante avait loué à l'intimée des locaux semi-bruts. Ainsi, force est d'admettre que, pour y exploiter un bar, l'intimée devait effectivement y faire des travaux et des investissements importants.

**3.4** Doit également être écartée la contestation par l'appelante du fait que des personnes transitent dans les locaux de l'intimée. En effet, l'appelante s'est contentée, à l'appui de ce grief, d'invoquer que seule l'interrogatoire de partie aurait été offerte pour prouver ce fait alors que l'intimée indiquerait avoir des vidéos attestant celui-ci, ce qui ne respecte toutefois pas les exigences de motivation mentionnées ci-dessus. Au demeurant, ce faisant l'appelante ne démontre pas le caractère erroné de la motivation de l'ordonnance entreprise et notamment la valeur probante donnée à l'interrogatoire des parties, qui constitue un moyen de preuve en soi, et qui ressort du procès-verbal d'inspection locale.

#### **4.**

**4.1** L'appelante invoque une violation du principe de disposition (art. 58 al. 1 CPC), dès lors qu'elle soutient que l'autorité précédente aurait statué *ultra petita*.

Sur ce point, elle allègue que – s'agissant de la privation des deux accès au deuxième étage du bâtiment – l'intimée aurait pris une conclusion tendant à modifier et changer les cylindres conformément aux plans figurant dans le rapport du 14 juin 2021 de S.\_\_\_\_\_, ainsi que de remettre l'intégralité des clés d'accès (cf. conclusion 2 modifiée par acte du 14 juillet 2021), alors que, à ce titre, l'autorité précédente aurait ordonné à l'appelante de prendre toutes les mesures nécessaires afin de régler, au deuxième étage de l'immeuble, l'accès au local commercial loué par l'intimée pour l'exploitation du T.\_\_\_\_\_ par l'espace R.\_\_\_\_\_, conformément aux horaires d'ouverture du T.\_\_\_\_\_ (cf. ch. II du

dispositif de l'ordonnance entreprise) et aurait ordonné à l'appelante de prendre toutes les mesures nécessaires afin de régler au deuxième étage de l'immeuble l'accès au local commercial loué par l'intimée pour l'exploitation du T.\_\_\_\_\_ par les locaux loués par la société L.\_\_\_\_\_ Sàrl conformément aux horaires d'ouverture du T.\_\_\_\_\_ ou de laisser cet accès condamné (cf. ch. III du dispositif de l'ordonnance entreprise).

Par ailleurs, concernant l'accès au troisième étage par l'ascenseur, l'appelante soutient que l'autorité précédente ne se serait fondée sur aucune conclusion prise par l'intimée pour ordonner à l'appelante de prendre toutes les mesures nécessaires afin d'empêcher l'accès, par le biais de l'ascenseur, aux locaux commerciaux loués par l'intimée au troisième étage de l'immeuble à toute personne non autorisée par l'intimée (cf. ch. I du dispositif de l'ordonnance entreprise). Elle relève que l'intimée aurait pris des conclusions uniquement en modification et en changement de cylindres, et non des conclusions en relation avec l'ascenseur.

Enfin, s'agissant de l'enseigne « R.\_\_\_\_\_ », l'appelante indique que l'intimée aurait pris une conclusion en « enlèvement » de l'inscription « R.\_\_\_\_\_ », alors que l'autorité précédente aurait ordonné que l'enseigne soit couverte (cf. ch. IV du dispositif de l'ordonnance entreprise).

**4.2** L'art. 58 al. 1 CPC prévoit que le tribunal ne peut accorder à une partie ni plus ni autre chose que ce qui est demandé, ni moins que ce qui est reconnu par la partie adverse (*ne eat iudex ultra petita partium*). Il s'agit là de la conséquence principale de la maxime de disposition, qui est l'expression en procédure du principe de l'autonomie privée. Il appartient aux parties, et à elles seules, de décider si elles veulent initier un procès et ce qu'elles entendent y réclamer ou reconnaître (TF 4A\_397/2016 du 30 novembre 2016 consid. 2.1 ; TF 4A\_627/2015 du 9 juin 2016 consid. 5.2). En d'autres termes, le tribunal est lié par les conclusions prises par les parties (TF 5A\_368/2018 et TF 5A\_394/2018 du 25 avril 2019 consid. 4.3.3 ; TF 5A\_249/2018 du 13 décembre 2018 consid. 4.2).

Les parties doivent formuler des conclusions précises et déterminées, qui puissent être reprises dans le dispositif de jugement en cas d'admission de la demande (ATF 142 III 102 consid. 5.3.1). Cette exigence découle notamment du principe de disposition (TF 4A\_428/2018 du 29 août 2019 consid. 4.2.1, RSPC 2020 p. 24). Si le juge est lié par les conclusions des parties, encore faut-il préciser qu'il peut être amené à statuer sur la base de conclusions implicites (TF 4A\_428/2018 précité). Le principe de disposition n'interdit cependant pas au tribunal de déterminer le sens véritable des conclusions et de statuer sur cette base, plutôt que selon leur libellé inexact (TF 5A\_621/2012 du 20 mars 2013 consid. 4.3.1 ; TF 5A\_657/2014 du 27 avril 2015 consid. 8.1; TF 5A\_368/2018 précité). En d'autres termes, il n'est pas interdit au juge de déterminer le sens réel de la demande en justice et de se concentrer sur celui-ci plutôt que sur la formulation incorrecte (TF 4A\_314/2021 du 27 octobre 2021 consid. 7.2.2). Dès lors, une désignation ou expression inexactes ne sont pas à elles seules déterminantes (TF 4A\_440/2014 du 27 novembre 2014 consid. 3.3). Les conclusions doivent en effet être interprétées selon le principe de la confiance, à la lumière de la motivation de l'acte (TF 4A\_375/2012 du 20 novembre 2012 consid. 1.2, non publié à l'ATF 139 III 24 ; TF 5A\_527/2016 du 16 novembre 2016 consid. 3.3.1, RSPC 2017 p. 74 ; TF 5A\_369/2016 du 27 janvier 2017 consid. 5.4 ; TF 4D\_20/2018 du 11 juin 2018 consid. 3.2 ; TF 5A\_658/2019 du 7 juillet 2020 consid. 5.1.2). Il est en définitive décisif de savoir si on peut déterminer de manière suffisamment claire, sur la base des conclusions en lien avec leur motivation, ce qui est véritablement voulu (TF 5A\_753/2018 du 21 janvier 2019 consid. 3.1).

Il est néanmoins admis que, si le tribunal ne peut accorder autre chose (*extra petita*), il peut en revanche accorder moins, tout en restant dans le cadre des conclusions formulées (ATF 115 II 6 consid. 7 ; ATF 111 II 156 consid. 4 ; TF 5A\_663/2020 du 2 février 2021 consid. 5.2.1 ; TF 5A\_449/2014 du 2 octobre 2014 consid. 6.2.1 et 6.2.2 ; HURNI, in Berner Kommentar, 2012, n. 20 ss ad art. 58 CPC, qui cite différents exemples concrets tirés de la jurisprudence et de la doctrine ; CHABLOZ, in PC CPC, 2020, n. 6 ad art. 58 CPC). Le tribunal peut allouer moins que

ce qui est demandé, pour autant que la mesure moins incisive puisse trouver son fondement factuel dans les allégués (TF 5A\_348/2012 du 15 août 2012 consid. 6.2, RSPC 2012 p. 468).

Savoir si un tribunal a alloué plus ou autre chose que demandé par une partie se détermine en premier lieu sur la base des conclusions. Les motifs ne doivent être pris en compte que lorsque les conclusions sont peu claires et nécessitent une interprétation (TF 4A\_397/2016 précité ; TF 4A\_307/2011 du 16 décembre 2011 consid. 2.4, RSPC 2012 p. 293, notes Bohnet et Droese). Il convient de déterminer, lorsque le tribunal n'alloue pas strictement les conclusions du demandeur, s'il reste néanmoins dans le cadre des conclusions prises, sans allouer plus que ce qui est demandé ni étendre l'objet de la contestation à des points qui ne lui ont pas été soumis (TF 4A\_627/2015 précité ; TF 5A\_207/2021 du 8 février 2022 consid. 5.1).

## **4.3**

### **4.3.1** En l'espèce, le grief soulevé par l'appelante est infondé.

En effet, l'appelante oublie la conclusion 4 prise par l'intimée à l'appui de sa requête de mesures provisionnelles du 14 mai 2021, qu'elle cite pourtant dans son appel, qui vise à ce qu'interdiction lui soit faite de transmettre - à des tiers non autorisés par la locataire donc - non seulement les clés mais également les accès aux locaux loués à l'intimée. La conclusion 2 modifiée par courrier du 14 juillet 2021 vise quant à elle le changement des cylindres conformément au plan établi par S. \_\_\_\_\_ dans son rapport et la remise de l'intégralité des clés d'accès aux locaux loués par la locataire à celle-ci. En bref et de manière limpide, l'intimée conclut à avoir seule l'accès aux locaux loués et à ce que l'appelante cesse de permettre de tels accès à des tiers non autorisés par elle. Ces conclusions sont suffisamment claires pour être recevables.

En outre, en prononçant les ch. 2 et 3 du dispositif de l'ordonnance querellée, la présidente n'est pas allée plus loin que les conclusions prises par l'intimée, ordonnant justement des mesures pour

que l'appelante cesse de donner un accès, via notamment un ascenseur ou des portes, à des tiers non autorisés par l'intimée aux locaux loués par celle-ci, et ce conformément aux horaires d'ouverture du T.\_\_\_\_\_, comme cela ressort des écritures de l'intimée.

Enfin, l'appelante – en invoquant qu'elle ne voit pas ce qu'elle devrait faire dès lors que l'autorité précédente lui aurait ordonné de prendre toutes les mesures nécessaires pour régler les accès aux surfaces louées par l'intimée – fait preuve de témérité. En tant que bailleresse, elle doit savoir comment des personnes peuvent entrer dans les locaux qu'elle loue de manière onéreuse et prendre les mesures nécessaires afin que seule la locataire, soit l'intimée, puisse décider de qui accède à ceux-ci.

**4.3.2** S'agissant de l'enseigne R.\_\_\_\_\_, l'intimée avait demandé sa suppression (cf. conclusion 6 du 14 juillet 2021). La présidente, en ordonnant à titre provisionnel qu'elle soit couverte, n'a pas violé le principe de disposition, mais a au contraire respecté, s'agissant de mesures provisionnelles, le principe de proportionnalité.

Le grief soulevé par l'appelante est également infondé sur ce point.

## **5.**

**5.1** L'appelante invoque ensuite une violation de la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC), au motif que la preuve devrait être apportée par titre et cite à cet égard l'art. 254 al. 1 CPC. L'appelante prétend en outre que l'intimée n'aurait pas allégué le dommage difficilement réparable en relation avec la problématique des accès, d'une part, et celle de l'enseigne « R.\_\_\_\_\_ », d'autre part, et ce quand bien même elle aurait été en mesure de le faire, de même que le dommage subi à ce titre.

## **5.2**

**5.2.1** Aux termes de l'art. 55 al. 1 CPC, il incombe aux parties d'alléguer les faits (cf. art. 221 al. 1 let. d CPC) qui se trouvent à la base de

leurs prétentions et d'offrir les preuves qui s'y rapportent (cf. art. 221 al. 1 let. e CPC). Chaque partie doit énoncer de manière concrète tous les éléments de faits nécessaires pour qu'au stade de l'appréciation juridique, ces éléments par hypothèse admis ou prouvés, le juge saisi puisse accueillir les moyens d'action ou de défense de cette partie au regard des dispositions légales ou des principes juridiques pertinents. Chaque allégation doit être suffisamment précise pour que la partie adverse soit en mesure de la contester de manière motivée et d'offrir ses contre-preuves (ATF 127 III 365 consid. 2b ; TF 4A\_77/2017 du 26 juillet 2017 consid. 3 ; TF 4A\_427/2016 du 28 novembre 2016 consid. 3.3, sic! 2017 p. 219). L'art. 55 al. 1 CPC fonde ainsi l'application du principe de la maxime des débats en procédure civile suisse, sauf dispositions contraires prévoyant l'application de la maxime inquisitoire — non applicables dans le cas d'espèce (art. 55 al. 2 CPC).

Dans les procès régis par la maxime des débats, les parties portent ainsi la responsabilité (presque) exclusive de l'établissement des faits et doivent présenter leurs allégués et leurs offres de preuve dans les formes et en temps utile selon la procédure applicable. À défaut, le tribunal ne tient pas compte dans son jugement des faits qui ne sont pas allégués et prouvés (Halder, CR CPC, CPC commenté, Bâle 2019, n. 3 ad art. 55 CPC ; CACI 20 octobre 2015/547 consid. 3b). Ainsi, il incombe au demandeur d'invoquer devant le tribunal les faits sur lesquels il fonde sa prétention (« fardeau de l'allégation »), et de le faire en temps utile, c'est-à-dire en principe dans la demande (cf. art. 229 al. 1-2 et 317 al. 1 CPC), de l'autre côté, il incombe à la partie adverse de contester les faits allégués par la première partie, faute de quoi ces faits lient en principe le tribunal (« fardeau de la contestation »).

Le Tribunal fédéral a laissé ouverte la question de savoir si des faits prouvés non allégués pouvaient être pris en compte (TF 4A\_195/2014 du 27 novembre 2014 consid. 7.3, non publié à l'ATF 140 III 602). La prise en considération de tels faits semblerait admissible sous certaines conditions, soit lorsque les faits prouvés non allégués s'inscrivent dans le cadre de ce qui a été allégué ou lorsque la conséquence juridique ainsi

démontrée est couverte par les prétentions invoquées (TF 4A\_195/2014 précité consid. 7.2 ; CACI 29 novembre 2021/553 ; CACI 18 mai 2016/284). L'examen de faits qui n'ont pas été allégués ne saurait cependant consister à aplanir unilatéralement les négligences procédurales d'une partie au détriment de l'autre (TF 4A\_601/2020 du 11 mai 2021 consid. 4.4, RSPC 2021 p. 394 note Bohnet). En revanche, lorsqu'on sort de ces hypothèses, le juge n'est pas autorisé à retenir d'autres faits qui auraient pu être pertinents si les parties les avaient invoqués (ATF 142 III 462, consid. 4.3, SJ 2016 I 429).

**5.2.2** Aux termes de l'art. 181 al. 1 CPC, le tribunal peut, à la demande d'une partie ou d'office, procéder à une inspection, aux fins de constater directement des faits ou d'acquérir une meilleure connaissance de la cause. Ce moyen de preuve classique peut être aussi le simple instrument d'une meilleure compréhension des faits par le tribunal. En tant que preuve, son administration est subordonnée, en conformité de la maxime des débats, à la demande d'une partie (art. 181 al. 1 CPC). En tant qu'instrument de la compréhension des faits, elle peut être ordonnée d'office (Message du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile, FF 2006 I 6841 ss, 6932 ad art. 178 et 179 CPC).

**5.2.3** Les mesures provisionnelles sont soumises à la procédure sommaire (art. 248 let. d CPC). Aux termes de l'art. 254 CPC, la preuve est rapportée par titres dans ce type de procédure (al. 1), d'autres moyens de preuve étant toutefois admissibles notamment lorsque leur administration ne retarde pas sensiblement la procédure (al. 2 let. a).

### **5.3**

**5.3.1** En l'espèce, s'agissant des preuves à disposition, l'appelante fait l'impasse sur l'art. 254 al. 2 CPC, lequel prévoit expressément que d'autres moyens de preuve – que des titres – sont admissibles notamment lorsque leur administration ne retarde pas sensiblement la procédure. L'appelante se comporte dès lors de mauvaise foi lorsqu'elle invoque, à l'appui d'une prétendue violation de l'art. 55 al. 1 CPC, la prise en compte d'autres moyens de preuves par l'autorité précédente que ceux par titres,

ce d'autant qu'aux termes de l'art. 181 al. 1 CPC le tribunal peut d'office procéder à une inspection locale afin d'acquérir une meilleure connaissance de la cause.

**5.3.2** Cela dit, concrètement, l'appelante reproche à l'intimée de ne pas avoir allégué de dommage difficilement réparable en relation avec la problématique des accès d'une part et de l'enseigne de « R. \_\_\_\_\_ » d'autre part. Elle n'aurait en outre pas chiffré le dommage qu'elle aurait subi ni démontré celui-ci.

Le dommage difficilement réparable est une notion juridique qui n'a pas en tant que tel à être allégué. Le grief est vain sur ce point. Pour le surplus, la requête contient tout ce qui est nécessaire s'agissant des faits en rapport avec un risque de dommage – qui suffit (art. 261 al. 1 let. a CPC) – du fait des problèmes d'accès ou de l'enseigne litigieuse, ainsi que des preuves y afférant. En effet, il a été tant allégué que prouvé que l'intimée avait déjà fait de nombreux investissements pour aménager ses locaux et que les espaces loués étaient ouverts et ainsi en libre accès en son absence. Il n'a par ailleurs pas été contesté que l'appelante avait fait poser l'enseigne « R. \_\_\_\_\_ » à l'entrée du local loué par l'intimée au deuxième étage du bâtiment. Il en va de même de la condition de l'urgence pour ces deux points. On comprend clairement des allégués de la requête qu'il y a urgence à ce que l'intimée puisse profiter des locaux qu'elle loue mois après mois à l'appelante, notamment en raison des investissements qu'elle a déjà faits pour aménager ses locaux et du risque d'endommagement du matériel entreposé dans ceux-ci en raison de leur libre accès en son absence, de même qu'il y a urgence s'agissant de l'enseigne à ce que le risque de confusion soit supprimé le plus rapidement possible. Même si dans sa requête de mesures provisionnelles du 14 mai 2021, l'intimée a allégué une telle urgence en lien avec l'ouverture des portes au public le 12 mai 2021, il ne saurait être retenu à ce jour que cette urgence n'existerait plus, compte tenu du temps qui se serait écoulé jusqu'à la notification de l'ordonnance querellée, la procédure de mesures provisionnelles ayant au demeurant été suspendue avec l'accord des parties durant quelques mois pour trouver une solution

transactionnelle. En définitive, les griefs soulevés par l'appelante doivent être rejetés.

Pour le surplus, à travers le grief de violation de la maxime des débats, l'appelante se plaint en réalité de l'appréciation des preuves à laquelle a procédé l'autorité précédente et des constatations des faits auxquelles elle a abouti. Or celles-ci ne sauraient fonder une violation de la maxime des débats, de tels critiques étant examinés *supra* (consid. 3).

**5.3.3** La bailleresse reproche à l'autorité précédente d'avoir retenu dans les faits le dépôt d'une plainte pénale le 3 juin 2021 - plainte produite lors de l'audience du 10 juin 2021 - de même que les horaires du T.\_\_\_\_\_. Dans la mesure où ces faits n'ont pas été allégués par l'intimée, ils ne sauraient en effet être retenus en l'espèce, de sorte qu'ils n'ont pas été repris dans l'état de fait, ces faits n'étant toutefois pas pertinents pour le sort de la cause.

**6.** L'appelante invoque, à titre subsidiaire, une violation de son droit d'être entendue.

**6.1** Le droit d'être entendu, garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101), comprend le droit pour le particulier de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son sujet, de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision, d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos, de se faire représenter et assister et d'obtenir une décision de la part de l'autorité compétente (ATF 140 I 99 consid. 3.4 ; ATF 136 I 265 consid. 3.2 ; ATF 135 II 286 consid. 5.1). Le droit d'être entendu garantit ainsi notamment le droit pour une partie à un procès de prendre connaissance de toutes les pièces du dossier et de toute observation communiquée au tribunal, ainsi que de pouvoir s'exprimer à leur propos, dans la mesure où elle l'estime nécessaire (ATF 135 II 286 précité ; ATF 133 I 100 consid. 4.3 ; ATF 132 I 42 consid. 3.3.2), qu'il soit

ou non concrètement susceptible d'influer sur le jugement à rendre (Juge délégué CACI 13 avril 2015/157 consid. 4b).

La jurisprudence a également déduit du droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. l'obligation pour les autorités de motiver leurs décisions. Le droit d'être entendu, en tant que droit rattaché à la personnalité permettant de participer à la procédure, exige que l'autorité entende effectivement les arguments de la personne touchée dans sa situation juridique par la décision, qu'elle examine ses arguments avec soin et sérieux, et qu'elle en tienne compte dans la prise de décision. De là découle l'obligation fondamentale des autorités de motiver leurs décisions, le juge devant à tout le moins brièvement exposer les considérations l'ayant guidé et sur lesquelles il a fondé sa décision (ATF 129 I 235 consid. 3.2, JdT 2004 I 588). Une autorité se rend coupable d'un déni de justice formel si elle omet de se prononcer sur des griefs qui présentent une certaine pertinence ou de prendre en considération des allégués et arguments importants pour la décision à prendre (ATF 143 III 65 consid. 5.2 ; ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 ; TF 4D\_76/2020 du 2 juin 2021 consid. 4.2, non publié in ATF 147 III 440 ; TF 4A\_482/2020 du 22 février 2021 consid. 5.1) ou si elle ne se prononce pas sur un des chefs de conclusions de la demande, alors qu'elle devrait le faire (TF 4D\_5/2021 du 16 juillet 2021 consid. 3.1 : jugement omettant de statuer sur la question des intérêts). L'autorité est ainsi tenue de statuer sur une conclusion qui remplit les exigences de forme, pour autant toutefois qu'il existe un intérêt juridiquement protégé à ce que la question soit tranchée (TF 5A\_441/2018 du 25 octobre 2019 consid. 3.1).

En principe, la violation du droit d'être entendu entraîne l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond. Cela étant, la jurisprudence admet qu'un manquement à ce droit puisse être considéré comme réparé lorsque la partie lésée a bénéficié de la faculté de s'exprimer librement devant une autorité de recours, pour autant que celle-ci dispose du même pouvoir d'examen que l'autorité inférieure et puisse ainsi contrôler librement l'état de fait et les considérations juridiques de la décision attaquée (ATF 142 II

218 consid. 2.8.1 ; ATF 135 I 279 consid. 2.6.1). Une telle réparation doit rester l'exception et n'est en principe admissible que si l'atteinte aux droits procéduraux n'est pas particulièrement grave. En présence d'un vice grave, l'effet guérisseur de la procédure de recours peut également être reconnu lorsque le renvoi constituerait une vaine formalité et aboutirait à un allongement inutile de la procédure, ce qui serait incompatible avec l'intérêt de la partie concernée à ce que sa cause soit tranchée dans un délai raisonnable (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 ; ATF 137 I 195 consid. 2.3.2).

## **6.2**

**6.2.1** L'appelante estime tout d'abord que l'autorité précédente aurait violé son droit d'être entendue en ordonnant la couverture de l'enseigne « R. \_\_\_\_\_ » alors que l'intimée aurait conclu à sa suppression. Elle prétend qu'une telle mesure n'aurait pas été évoquée durant la procédure et qu'elle aurait été ordonnée sans que l'autorité précédente ne se soucie de sa faisabilité. A ce titre, elle a produit en appel un courriel d'[...] du 10 décembre 2021.

**6.2.2** En l'espèce, l'intimée a pris une conclusion 6 dans sa requête du 14 juillet 2021, afin qu'il soit ordonné à l'appelante d'enlever d'ici au 23 juillet 2021 l'inscription « [...] » située au-dessus de la rampe d'accès de son local. Dès lors que le prononcé de mesures provisionnelles est soumis au principe de proportionnalité, l'appelante devait s'attendre à ce qu'une mesure moins incisive que l'enlèvement de l'enseigne puisse être prononcée, à savoir notamment son recouvrement provisoire. Le conseil de l'appelante avait d'ailleurs fait remarquer lors de l'inspection locale du 19 août 2021 que deux bouts de scotch de couleur clair étaient posés en longueur de dite enseigne. Il voyait ainsi bien, clairement, que des mesures moins incisives que la suppression de l'enseigne étaient envisageables afin de réduire le risque de confusion que cette enseigne créait. Dans ces conditions, le fait de ne pas avoir interpellé l'appelante expressément sur le prononcé de telles mesures ne viole pas son droit d'être entendue.

Au demeurant, l'appelante a pu s'exprimer devant la juge déléguée ce tant sur l'aspect factuel que juridique de la mesure contestée. Dès lors que l'autorité précitée a un pouvoir d'examen libre en fait et en droit, il convient de constater que même si la violation du droit d'être entendue dénoncée par l'appelante en première instance avait été admise, elle devrait être considérée comme réparée, un renvoi pour ce motif apparaissant vain. La faisabilité ou non de cette mesure ne saurait en revanche fonder un grief de violation du droit d'être entendue de l'appelante, cette question étant examinée *infra* consid. 8.

Le grief soulevé par l'appelante est rejeté.

### **6.3**

**6.3.1** L'appelante voit également une violation de son droit d'être entendue dans le fait que l'autorité précédente n'aurait pas motivé son refus d'instruire sur la situation financière de l'intimée de même que d'entendre un témoin, O. \_\_\_\_\_, sur la question des accès à sa surface. Elle estime au demeurant que ce refus violerait l'art. 152 CPC. Elle réclame en conséquence l'annulation de la décision entreprise, à défaut que ces mesures soient ordonnées par la juge déléguée.

**6.3.2** Aux termes de l'art. 152 CPC, découlant de la garantie du droit d'être entendu, toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile. Cependant, ni le droit d'être entendu, ni l'art. 8 CC, ni l'art. 152 CPC ne s'opposent à ce que le juge procède à une appréciation anticipée des preuves et renonce à ordonner une mesure d'instruction pour le motif qu'elle est manifestement inadéquate, porte sur un fait non pertinent, ou n'est pas de nature à ébranler la conviction que le juge a acquise sur la base des éléments déjà recueillis (ATF 134 I 140 consid. 5.3 ; ATF 130 III 734 consid. 2.2.3 ; ATF 122 III 219 consid. 3c ; TF 4A\_90/2022 du 13 avril 2022 consid. 5.2 ; TF 4A\_376/2018 du 7 août 2019 consid. 2.2.2).

**6.3.3** Dans son courrier du 24 août 2021, l'autorité précédente, après s'être référée à l'inspection locale du 19 août 2021, a informé les parties qu'elle rejetait les mesures d'instructions requises par l'appelante.

On peut comprendre qu'elle a estimé que celles-ci n'étaient plus utiles compte tenu de dite inspection, ce qui permet d'écarter le grief de violation du droit d'être entendue de l'appelante sous l'angle du droit à une décision motivée.

**6.3.4** Au demeurant, s'agissant de l'audition du témoin O. \_\_\_\_\_ « sur la question des accès à sa surface » (all. 141), la question de savoir quel accès ce tiers à la procédure a sur « sa surface » est toutefois sans pertinence ici pour déterminer si l'intimée doit pouvoir maîtriser seule les accès aux surfaces que l'appelante lui a louées. L'autorité précédente a en outre effectué une inspection locale du bâtiment, en présence des parties et de leurs conseils, et a pu se rendre compte par elle-même quelles personnes avaient la faculté d'accéder aux surfaces litigieuses et par quels endroits. Dans ces circonstances, on pouvait, par appréciation anticipée des preuves, estimer que la mesure requise ne portait pas sur un élément pertinent et n'était en outre pas nécessaire au vu des preuves déjà récoltées. Il n'y avait et il n'y a par conséquent pas lieu d'ordonner l'audition de ce témoin. Par ailleurs, dût-on considérer que l'autorité précédente aurait violé son devoir de motivation, que l'on devrait retenir que cette violation a été ici réparée, eu égard au pouvoir d'examen de la juge de céans.

**6.3.5** Quant à la requête de production de titres concernant la situation financière de l'intimé, l'appelante soutient qu'elle serait « déterminante pour apprécier la nécessité de la fourniture de sûretés », sans expliquer les raisons, renvoyant d'ailleurs dans son grief relatif aux sûretés (appel, p. 19) à son affirmation non motivée figurant en p. 16 ch. 26 ss de son appel. Ici encore, il eut été souhaitable que l'autorité précédente motive expressément le rejet de cette requête. Cela dit, cette absence de motivation expresse peut être ici réparée : on comprend en effet clairement de la motivation figurant au ch. V let. b de l'ordonnance querellée que l'autorité précédente a considéré que cet élément n'était pas pertinent dès lors, qu'indépendamment de la situation financière de l'intimée, des sûretés n'avaient pas à être ordonnées, les conditions posées par l'art. 264 CPC et la jurisprudence développée sur cette

disposition n'étant pas remplies. Ce raisonnement est ici explicité par la juge déléguée qui le fait sien. Ainsi, au vu des motifs de refuser la fournir de sûretés, la situation financière de l'intimée n'était pas pertinente et n'avait par conséquent pas à être instruite. Le grief soulevé par l'appelante à ce titre est dès lors également infondé.

## **7.**

**7.1** L'appelante, toujours subsidiairement, se plaint de déni de justice dès lors qu'elle reproche à l'autorité précédente de ne pas avoir rendu une ordonnance d'instruction à la suite de sa requête en rectification du procès-verbal de l'inspection locale, ni d'avoir statué sur celle-ci dans l'ordonnance querellée. Elle reproche également à la présidente de lui avoir indiqué qu'elle n'était plus habilitée à statuer sur celle-ci par courrier du 2 décembre 2021. Par ailleurs, l'appelante prétend que le refus de la présidente de « compléter » le procès-verbal violerait l'art. 235 al. 3 CPC. A ce titre, elle requiert que l'état de fait de l'ordonnance entreprise soit complété, invoquant uniquement dans son appel les éléments suivants :

- « a. Les propos de Mme [...] qui expliquait que la locataire L. \_\_\_\_\_ Sàrl avait provisoirement condamné son accès à l'espace « [...] » et qu'elle ne payait plus les loyers pour ce motif.
- b. L'absence de chape qui entraîne *de facto* l'existence d'une marche lorsqu'on entre dans l'attraction, que ce soit par l'ascenseur, par la porte vitrée ou encore les portes blanches servant de voies de fuite.
- c. La présence de petites rampes en métal à chaque entrée pour pallier ce manquement ».

## **7.2**

**7.2.1** Aux termes de l'art. 182 CPC, l'inspection fait l'objet d'un procès-verbal. Celui-ci est accompagné, le cas échéant, de plans, de dessins, de photographies ou d'autres supports techniques de représentation.

Seuls les résultats de l'inspection protocolés au procès-verbal peuvent être exploités dans le jugement. En règle générale le procès-verbal doit être adressé aux parties, afin qu'elles puissent être en mesure

d'en requérir des corrections (ATF 142 I 86 consid. 2.2, en matière administrative).

**7.2.2** Aux termes de l'art. 235 CPC, le tribunal tient un procès-verbal de toutes les audiences. Sont indiqués en particulier le lieu et la date de l'audience, la composition du tribunal, la présence des parties et des personnes qui les représentent à l'audience, les conclusions prises, les requêtes déposées et les actes effectués par les parties à l'audience, les ordonnances du tribunal et la signature du préposé au procès-verbal (al. 1). Les allégués des parties qui ne se trouvent pas dans leurs actes écrits sont consignés dans leur substance. Ils peuvent au surplus être enregistrés sur bandes magnétiques, vidéo ou par tout autre moyen technique approprié (al. 2). Le tribunal statue sur les requêtes de rectification du procès-verbal (al. 3). Le tribunal statue sur la requête y relative par une ordonnance d'instruction (Message du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile, FF 2006 I 6841 ss, 6951 ad art. 231 CPC).

**7.3** En l'espèce, dût-on considérer que l'appelante pouvait présenter une requête en rectification du procès-verbal d'inspection locale, en application par analogie de l'art. 235 al. 3 CPC concernant le procès-verbal d'audience, que l'autorité précédente aurait dû trancher celle-ci avant de rendre la décision entreprise, ce qu'elle n'a formellement pas fait. Elle l'a toutefois tacitement écartée dans la décision entreprise puisqu'elle n'a pas repris les éléments invoqués par l'appelante dans les constatations factuelles de l'ordonnance entreprise et notamment au chiffre 3 de la partie « En fait » de dite ordonnance reprenant les constatations de faits lors de l'inspection locale et les déclarations qui y avaient été émises. Dans ces circonstances, on ne saurait admettre un déni de justice, l'autorité précédente ayant, au final, tacitement mais néanmoins clairement statué sur la requête en rectification du procès-verbal.

Au demeurant, devrait-on par impossible y voir une violation de l'art. 235 al. 3 CPC appliqué par analogie ou du droit d'être entendue de l'appelante, qu'une telle violation ne saurait conduire à l'annulation de

l'ordonnance attaquée : une telle formalité serait en effet vaine dès lors que l'autorité précédente a clairement indiqué, le 2 décembre 2021, qu'en tout état de cause elle n'était pas en mesure d'attester les faits dont l'appelante requérait l'adjonction. En d'autres termes, l'autorité précédente a clairement indiqué qu'elle n'avait pas constaté les faits, respectivement entendu les déclarations que l'appelante souhaitait voir porter au procès-verbal, de sorte que ceux-ci ne pouvaient y être ajoutés au seul motif que l'appelante le demandait. Une annulation de l'ordonnance entreprise afin que l'autorité précédente puisse statuer séparément sur la requête en rectification du procès-verbal n'aurait dans ces circonstances aucun sens. On relèvera pour le surplus que l'appelante se plaint que des faits ou déclarations n'aient pas été protocolés au procès-verbal, mais n'apporte aucun élément attestant de leur vraisemblance, ce qui ici rend encore un renvoi à l'autorité précédente sans sens et ne permet également pas de fonder un grief d'omission inexacte des faits à l'encontre de l'ordonnance entreprise.

On relèvera par surabondance que le blocage des portes était déjà constaté dans l'ordonnance entreprise, de sorte qu'on ne voit pas la pertinence d'ajouter le témoignage sur ce point d'[...]. Quant au fait que ce blocage aurait conduit à des non-paiements de loyer en mains de l'appelante, le témoignage d'[...] est celui de l'employée de la régie de l'appelante, ce qui impose déjà d'apprécier son témoignage avec réserve. A cela s'ajoute que ce témoin aurait uniquement dit, selon l'appelante, qu'L.\_\_\_\_\_ Sàrl avait « provisoirement » condamné son accès à l'espace « [...]» et ne payait plus de loyer pour ce motif. On comprend ainsi que la fermeture n'est pas le fait de l'appelante ou de l'intimée, mais d'L.\_\_\_\_\_ Sàrl. On ignore dès lors, et l'appelante ne l'explique pas, en quoi ce fait serait ici pertinent s'agissant du litige entre les parties. Non pertinente, une telle déclaration n'avait par conséquent pas à être protocolée, eut-elle été proférée. Au demeurant, même si une telle baisse de loyer concernait le présent litige, on voit mal que la seule déclaration d'[...] - qui n'indique pas la période et la durée de la prétendue cessation de loyer - soit, d'une part, crédible et, d'autre part, puisse prouver quoi que ce soit.

Quant à l'absence de chape ou la présence de petites rampes, faits que l'autorité précédente n'a pas constatés dans son rapport d'inspection locale, l'appelante ne dit pas quels éléments parmi les nombreux versés au dossier les établiraient de sorte qu'ils auraient dû être retenus dans la décision attaquée, respectivement devraient être ici constatés. Au demeurant, de tels faits ne sont pas propres à rendre vraisemblable que l'intimée n'aurait pas fait des investissements importants pour pouvoir utiliser ses locaux, comme le soutient l'appelante. Celle-ci ne dit d'ailleurs rien de la pertinence de la présence de rampe, de sorte qu'on ne voit pas quel intérêt elle aurait à constater l'omission de ce fait dans l'état de fait, respectivement en quoi ce fait serait ici pertinent.

Le grief soulevé par l'appelante doit dès lors être rejeté.

## **8.**

**8.1** L'appelante soutient que l'art. 261 CPC aurait été violé et que les conclusions prises par l'intimée auraient ainsi dû être rejetées. A ce titre, elle estime que l'existence de défauts aux contrats de bail n'aurait pas été démontrée en l'espèce, dans la mesure où un usage exclusivement privatif des locaux n'aurait pas été convenu entre les parties. Elle estime également que le dommage difficilement réparable ainsi que l'urgence n'auraient pas été démontrés par l'intimée.

## **8.2**

### **8.2.1**

**8.2.1.1** Selon l'art. 253 CO, le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire moyennant un loyer.

Les caractéristiques du contrat de bail sont la cession de l'usage d'une chose, dont le locataire devient possesseur et dont le propriétaire bailleur perd le droit d'usage attaché à sa propriété, ceci pendant une certaine durée et moyennant le paiement d'un loyer (Lachat et al., Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 57). La cession de l'usage de la

chose louée est l'un des éléments essentiels du contrat de bail, sans lequel celui-ci n'est pas conclu (Lachat et al., *loc. cit.*).

**8.2.1.2** L'interprétation contractuelle des manifestations de volonté implique d'abord une interprétation subjective et, en cas d'échec seulement d'une telle interprétation, elle nécessite une interprétation objective selon le principe de la confiance (ATF 144 III 93 consid. 5.2 ; ATF 138 III 659, JdT 2013 II 400 consid. 4.2.1).

L'interprétation subjective consiste à rechercher la réelle et commune intention des parties (cf. art 18 al. 1 CO), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices, en prenant en compte non seulement la teneur des déclarations de volonté, écrites ou orales, mais aussi le contexte général, soit toutes les circonstances antérieures, concomitantes et postérieures à la conclusion du contrat, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (ATF 144 III 93 précité), sans s'arrêter aux expressions et dénominations inexactes dont les parties ont pu se servir. L'interprétation subjective relève des constatations de fait (ATF 140 III 86 consid. 4). Lorsqu'elle est établie, la réelle et commune intention des parties ne laisse plus de place à l'interprétation objective selon le principe de la confiance (ATF 138 III 659 consid. 4.2.1 précité).

Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et comportements des parties selon le principe de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait de bonne foi être comprise en fonction de l'ensemble des circonstances. L'on peut ainsi imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime. Elle consiste à dégager le sens que le destinataire d'une déclaration peut et doit lui attribuer selon les règles de la bonne foi, d'après le texte et le contexte, ainsi que les circonstances – interprétées à la lumière de leur signification concrète – qui l'ont précédée ou accompagnée, à l'exclusion des événements postérieurs (ATF 133 III 61 consid. 2.2.1).

**8.2.2** Aux termes de l'art. 259a al. 1 CO, lorsque apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais, ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur la remise en état de la chose (a), une réduction proportionnelle du loyer (b), des dommages-intérêts (c) ou la prise en charge du procès contre un tiers (d). Le locataire d'un immeuble peut en outre consigner le loyer (al. 2).

La remise en état de la chose vise la suppression du défaut. Le bailleur doit soit effectuer les réparations – en cas de défaut matériel –, soit éliminer la source du défaut ou de la nuisance. Il peut demander des travaux d'entretien ou de réparation, mais pas des travaux de rénovation. Le locataire ne peut demander la remise en état que si elle apparaît possible : il ne peut pas exiger la remise en état lorsque le bailleur n'a aucune emprise sur le défaut ou lorsque le coût d'une remise en état serait disproportionné (Aubert, Droit du bail à loyer et à ferme, 2<sup>e</sup> éd. 2017, nn. 11 et 12 ad art. 259b CO ; Lachat et al précité pp. 306 et 307).

**8.2.3** 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 est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être (let. a) et que cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable (let. b).

**8.2.3.1** Le requérant doit avant tout rendre vraisemblable que le droit matériel invoqué existe et que le procès a des chances de succès (ATF 131 III 473 consid. 2.3, JdT 2005 I 305), faute de quoi la requête doit être rejetée, sans qu'il soit nécessaire de passer à l'examen des conditions inscrites à l'art. 261 al. 1 let. a et b CPC (TF 5A\_1016/2015 du 15 septembre 2016 c. 5.3).

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 (ATF 140 III 610 consid. 4.1 ; TF 5A\_84/2016 du 5 septembre 2016 consid. 4.1 ; TF 4A\_575/2018 du 12 mars 2019 consid. 2.1). Le juge peut en outre se limiter à un examen sommaire du droit (ATF 131 III 473 précité ; TF 5A\_893/2014 du 5 mars 2015 consid. 5.2), qui ne conduit pas à une clarification définitive des questions juridiques qui se posent, mais qui se limite à une appréciation provisoire (ATF 138 III 232 consid. 4.1.1; TF 4A\_575/2018 précité). L'octroi de mesures provisionnelles implique donc de rendre vraisemblable, d'une part, les faits à l'appui de la prétention et, d'autre part, que celle-ci fonde vraisemblablement un droit ; le requérant doit ainsi rendre vraisemblable que le droit matériel invoqué existe et que le procès a des chances de succès (ATF 131 III 473 précité).

L'appréciation des preuves par le juge consiste, en tenant compte du degré de la preuve exigé, à soupeser le résultat des différents moyens de preuves administrés et à décider s'il est intimement convaincu que ce fait s'est produit, et partant, s'il peut le retenir comme prouvé. Il convient d'admettre à cet égard que, lorsque la preuve d'un fait est particulièrement difficile à établir, les exigences relatives à sa démonstration sont moins élevées ; elles doivent en revanche être plus sévères lorsqu'il s'agit d'établir un fait qui peut être facilement établi, en produisant par exemple un document officiel. Cette règle de preuve trouve également application lorsque la cognition du juge est limitée à la vraisemblance (TF 5A\_812/2015 du 6 septembre 2016 consid. 5.2).

**8.2.3.2** Les mesures provisionnelles ont pour fonction d'éviter qu'un préjudice ne soit causé à des droits en litige dans une procédure judiciaire. Le requérant doit dès lors 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. 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. Il y a en particulier dommage lorsqu'il y a atteinte à l'exercice d'un droit absolu, notamment un droit de propriété (Hohl, Procédure civile, tome II, 2<sup>e</sup> éd., 2010, n. 1763). 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 consid. 6.3).

Le risque de préjudice difficilement réparable suppose l'urgence. 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 (TF 4P.224/1990 du 28 novembre 1990 consid. 4c, SJ 1991 p. 113 ; Juge délégué CACI 30 mars 2020/123 consid. 6.2.1). 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 (TF 4P.263/2004 du 1<sup>er</sup> février 2005 consid. 2.2, RSPC 2005 p. 414 ; JdT 2014 III 129). Il faut réserver les cas où le requérant a laissé s'écouler du temps pour trouver une solution transactionnelle, ou laisser à l'intimé un ultime sursis, par mansuétude, ce qui ne saurait en soi lui être reproché (CCiv. 12 mars 2012/38 consid. 3 ac).

Il n'y a en principe pas lieu de procéder à une pesée des intérêts lors de la décision sur la question de savoir s'il convient de prendre des mesures provisionnelles selon l'art. 261 al. 1 CPC (ATF 139 III 86 consid. 5 ; TF 4A\_49/2020 du 3 juin 2020 consid. 4.1 ; TF 4A\_575/2018 précité ; contra ATF 131 III 473 précité consid. 2.3 et consid. 3.2). S'il est rendu vraisemblable qu'un droit est violé ou risque d'être violé (art. 261 al. 1 let. a CPC) et qu'un préjudice au sens de l'art. 261 al. 1 let. b CPC est à craindre, des mesures doivent être prises. Il n'est pas nécessaire que

l'inconvénient à craindre soit plus important ou plus probable que celui auquel la partie adverse serait exposée si les mesures provisoires étaient ordonnées. Les intérêts de la partie adverse doivent éventuellement être pris en compte par le biais d'une garantie au sens de l'art. 264 al. 1 CPC (ATF 139 III 86 précité ; TF 4A\_427/2021 du 20 décembre 2021 consid. 5.1). Cela rend obsolète d'autres arrêts selon lesquels 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 avec les conséquences irréparables que celle-ci peut entraîner pour l'intimé (ATF 138 III 378 précité consid. 6.4 ; ATF 131 III 473 précité consid. 2.3).

La mesure doit ensuite être proportionnée au risque d'atteinte. Si plusieurs mesures sont aptes à atteindre le but recherché, il convient de choisir la moins incisive, celle qui porte le moins atteinte à la situation juridique de la partie intimée. Il faut procéder à une pesée des intérêts contradictoires des deux parties au litige (TF 4A\_611/2011 du 3 janvier 2012 consid. 4.1, RSPC 2012 p. 208 note Dietschy).

Enfin, 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 précité ; ATF 131 III 473 précité). 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 précité consid. 6.4 ; ATF 131 III 473 précité consid. 3.2 ; TF 5D\_219/2017 du 24 août 2018 consid. 4.2.2). Est notamment envisagée comme une mesure d'exécution anticipée l'ordre de cesser un état de fait illicite, tel que quitter les lieux pour un squatter (Bohnet, *op. cit.*, n. 11 ad art. 262 CPC). Cette mesure peut être ordonnée à titre de mesure provisionnelle, si elle respecte le principe de proportionnalité, en étant apte, nécessaire et proportionnée, le principe de subsidiarité (cf. art. 261 al. 2 CPC) et si elle est couverte par la prétention principale au fond (Hohl, *op. cit.*, nn. 1765 ss ; S.J. 1985 p. 461 ; Juge déléguée CACI 7 avril 2020/131 consid. 4.2.1.3 ; Juge déléguée CACI 17 janvier 2014/32 consid. 4/bb).

**8.3** En l'occurrence, l'autorité précédente a tout d'abord retenu que l'interprétation subjective des contrats de bail conclus entre les parties permettait de retenir que les parties s'étaient mises d'accord sur un usage privatif des locaux. Quant aux conditions posées par l'art. 261 CPC, elle a considéré que celles-ci étaient remplies. En effet, la présidente a indiqué que l'usage des locaux était entaché de défauts dès lors que les locaux loués par l'intimée constituaient une voie de passage et que l'enseigne « R. \_\_\_\_\_ » induisait en erreur la clientèle de l'intimée qui ne pouvait comprendre que derrière l'enseigne « R. \_\_\_\_\_ » se situait en réalité le T. \_\_\_\_\_. Par ailleurs, le fait que des personnes puissent librement accéder aux locaux de l'intimée en son absence était propre à lui causer un dommage et que, s'agissant de l'enseigne « R. \_\_\_\_\_ », elle était susceptible d'entraîner une perte de clientèle pour l'intimée, désorientée par une fausse signalétique, qui renoncerait à se rendre au bar de celle-ci. Elle a par conséquent prononcé les mesures prévues par les ch. I à IV du dispositif de l'ordonnance entreprise (cf. arrêt p. 2).

## **8.4**

### **8.4.1**

**8.4.1.1** En l'espèce, n'en déplaise à l'appelante, les contrats conclus doivent être interprétés, même au stade provisionnel, selon les règles usuelles d'interprétation subjective et, cas échéant, objective. Dans le cas d'espèce, la qualification même des contrats, ainsi que les prestations

dues par les parties, doivent être résolues dans un premier temps, afin de déterminer si les conditions posées par l'art. 261 CPC sont réalisées et si les mesures ordonnées par l'autorité précédente sont ainsi justifiées.

Les parties ont conclu quatre contrats de bail, soit des contrats dont le but légal et évident est que le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire, moyennant un loyer (art. 253 CO). Il s'agit déjà d'un premier élément qui rend plus que vraisemblable que les parties se soient accordées pour que l'intimée profite seule et puisse décider elle-même des personnes ayant accès aux surfaces louées. Cela est d'autant plus évident que l'intimée voulait y exploiter une activité commerciale, laquelle nécessitait des investissements financiers afin d'aménager ses locaux. On ne voit dès lors pas pour quelle raison elle aurait accepté, une fois que les locaux seraient équipés, que tout un chacun puisse s'y rendre, utiliser, voire endommager ce qu'elle y aurait entreposé. L'appelante confond ici hall de gare et locaux loués. On notera encore que les contrats passés entre les parties prévoient de nombreuses clauses particulières. Or aucune d'entre elles, ni aucun autre élément des contrats, ne permet de penser que les parties auraient voulu, malgré le propre du contrat de bail qui est de laisser au locataire l'usage exclusif d'une chose, que l'intimée tolère que n'importe qui, en particulier des usagers d'autres surfaces, aille et vienne chez elle sans aucun contrôle ni horaire. Aucun élément postérieur à la conclusion de ces contrats ne rend ce postulat plus vraisemblable. Dans ces conditions, l'autorité de céans retient, à tout le moins au stade de la vraisemblance, que la volonté réelle et commune des parties était que, par la conclusion des contrats de bail, l'appelante accorde à l'intimée l'usage exclusif des locaux visés par ces contrats et jamais que la seconde doive tolérer n'importe qui n'importe quand dans lesdits locaux. L'interprétation objective, selon le principe de la confiance, ne mène au demeurant pas à un autre résultat, vu les éléments pertinents au dossier.

**8.4.1.2** A l'encontre de cette appréciation, l'appelante invoque l'intitulé même d'un des quatre contrats, à savoir que l'un serait désigné « [...] ». Selon l'appelante, un tel intitulé démontrerait que le bail conclu

par l'intimée lierait l'activité de bar à celle de ses voisins [...]. Une telle interprétation ne ressort toutefois pas du contrat. En effet, d'une part, ce bail n'est pas « intitulé » ainsi et, d'autre part, l'usage du bail est indiqué « exploitation d'un espace ludique » et non pas « [...] ». Enfin, cette mention est certes utilisée mais sous la désignation de l'étage soit « [...] ». Une telle mention peut tout au plus être comprise comme utilisée afin de distinguer les différentes surfaces louées à l'intimée. Elle ne peut en revanche pas être comprise comme le fait que l'intimée aurait accepté, qui plus est pour l'ensemble des surfaces louées, de louer celles-ci de manière onéreuse sans pouvoir en avoir la maîtrise et notamment d'en partager la jouissance avec de prétendus autres utilisateurs de l'immeuble. Le contrat en question ne permet aucunement de le retenir.

L'appelante invoque encore le fait que l'enseigne « R. \_\_\_\_\_ » était déjà évoquée lors des pourparlers qui auraient précédé la conclusion des contrats de bail. Cela n'enlève toutefois rien au fait que l'appelante a, à un moment donné, décidé de céder à titre onéreux les surfaces à l'intimée et devait par conséquent faire en sorte qu'elle puisse en disposer seule. Que l'intimée décide ensuite d'ouvrir, quand elle le veut, ses surfaces à des usagers d'autres locaux du bâtiment ne change rien à cela. C'est elle qui doit pouvoir, en tant que locataire, disposer seule de l'usage des locaux qu'elle loue.

L'appelante soutient encore que les baux prévoiraient des loyers différents, ceux du deuxième étage étant inférieurs de 20 % à celui du troisième. Même si cela était le cas, une telle différence ne permet pas à elle seule de rendre même vraisemblable que les parties auraient convenu que l'intimée laisse passer toute personne, à tout moment, dans ses locaux. Cette différence de loyer peut en effet être due à d'autres aspects, notamment l'accessibilité, la luminosité, l'emplacement au sein du bâtiment ou encore à l'avantage pour le bailleur de louer plusieurs surfaces, dont certaines à des prix moindres.

Dans son appel, l'appelante invoque encore que « les accès litigieux se limitent dorénavant aux [...] actifs dans la surface « R. \_\_\_\_\_ »

et aux employés d'L.\_\_\_\_\_ Sàrl ». Ce faisant, l'appelante, dans son appel, reconnaît encore que toute personne pouvait et peuvent encore se rendre dans les deux surfaces précitées de l'intimée, soit un nombre indéterminé de gens changeant régulièrement et dont elle ne connaît vraisemblablement pas l'identité, de même que des employés d'une société dont elle ne précise ni le nom ni le nombre. Le fait qu'il soit admis que d'autres personnes puissent accéder aux locaux de l'intimée sans l'accord de celle-ci n'est pas admissible et il n'est pas tolérable d'imposer à l'intimée qui loue les locaux et les a aménagés de continuer à subir le risque de déprédations de la part d'inconnus.

**8.4.2** En définitive, comme relevé ci-dessus (cf. *supra* consid. 5.3.2), les éléments nécessaires pour le prononcé de mesures provisionnelles ont été suffisamment alléguées et rendues vraisemblables par l'intimée.

**8.4.2.1** Au vu des éléments susmentionnés, du constat clair et non discuté par l'appelante que l'intimée ne maîtrise toujours pas seule des locaux qu'elle loue au jour du dépôt de l'appel et qu'ainsi un nombre indéterminé de personnes non autorisées et non déterminées peuvent toujours accéder à ses locaux qui contiennent des biens dommageables, l'intimée doit avoir le droit, sans attendre l'issue d'une procédure au fond, d'obtenir que ces intrusions cessent et qu'elle soit seule à décider de qui entre dans ses locaux, en tout temps, l'urgence se justifiant ainsi. En effet, la locataire paie pour un usage exclusif qu'elle n'a pas, ce qui n'est pas admissible, perdant chaque mois de l'argent par le versement d'un loyer contre une prestation qui n'est pas offerte.

A ce titre, l'appelante prétend toutefois que les voisins de l'intimée seraient privés, par les mesures prises, d'un accès à leurs locaux, alors que la présence des [...] n'entraverait nullement les activités commerciales de l'intimée qui pourraient sans autre continuer de les exercer. Ce raisonnement ne saurait être retenu ici, dans la mesure où il est établi que les contrats conclus entre les parties prévoient que l'intimée dispose exclusivement de ses locaux et qu'elle est en droit de décider des personnes qui peuvent en avoir accès. De plus, compte tenu de la

jurisprudence mentionnée ci-dessus (cf. *supra* consid. 8.2.3.2), il n'y a en principe pas lieu de procéder à une pesée des intérêts en présence lors de la décision sur la question de savoir s'il convient de prendre des mesures provisionnelles selon l'art. 261 al. 1 CPC. Quoi qu'il en soit, seuls les intérêts des parties au litige auraient pu éventuellement être mis en balance, et non pas ceux des autres locataires de l'appelante. Les mesures ordonnées par l'autorité précédente, concernant les accès aux locaux du deuxième et du troisième étages, ne prêtent pas le flanc à la critique et sont confirmées ici.

**8.4.2.2** Il en va de même pour l'enseigne « R. \_\_\_\_\_ » qui prête à confusion, celle-ci ayant été placée au-dessus de l'entrée du local que l'appelante a décidé de louer à l'intimée – qui ne bénéficie pas d'une enseigne propre –, si bien que quelqu'un la cherchera partout sauf là où une enseigne indique une autre entreprise. Au vu du risque de confusion, le fait d'ordonner que l'enseigne « R. \_\_\_\_\_ » soit couverte durant la procédure ne prête pas le flanc à la critique. Ici encore, il y a urgence à ce que l'intimée ne souffre pas de ce risque de confusion jour après jour, alors qu'elle exploite ses surfaces commerciales contre le paiement d'un loyer. L'appelante se comporte au demeurant de manière contradictoire lorsqu'elle invoque dans son appel qu'il suffirait que l'intimée pose sa propre enseigne pour éviter toute confusion, tout en se montrant vraisemblablement obstructive quant à la pose de celle-ci. Cela dit, toute exploitation commerciale n'a pas besoin d'avoir une enseigne au-dessus de ses locaux. En revanche, elle est en droit qu'aucune autre enseigne que la sienne n'y figure, afin de ne pas créer l'impression qu'elle est partout sauf là où une enseigne indique une autre activité commerciale.

L'appelante prétend encore que l'autorité précédente n'aurait pas intégré dans son raisonnement le risque encouru par la clientèle du centre [...] s'agissant de la couverture de l'enseigne, se référant au courriel du 10 décembre 2021 d[...]. En l'état, on ne voit pas en quoi la couverture d'une enseigne, avec des éléments choisis, mettrait en péril la sécurité d'un bâtiment. L'appelante ne le rend pas vraisemblable, notamment par le courriel précité. En effet, son signataire indique que

l'enseigne, selon lui, ne doit pas être couverte « de bâche ou autres types de matériaux », avant d'affirmer qu'elle peut toutefois l'être avec des matériaux classifiés en RF2. En somme, elle peut être couverte, mais il faut choisir les matériaux. Ceux-ci sont classés selon leur résistance au feu et les matériaux RF2 sont, toujours selon l'auteur du courriel, des matériaux « à faible contribution au feu ». Ici encore, on ne voit pas qu'un tel matériau soit difficile à trouver, sauf à ne plus rien faire dans le domaine des constructions. L'auteur du courriel affirme en outre, sans se référer à aucune pièce ni référence, qu'avant la pose d'un tel matériau sur une simple enseigne une attestation de conformité devra obligatoirement leur être fournie, qui plus est en français, que celle-ci est souvent difficile à obtenir et que la pose ne pourra en outre intervenir qu'une fois leur validation donnée. Or on ne voit pas sur la base de quelle autorité l'auteur du courriel ou la SA qu'il prétend représenter pourrait se permettre d'interdire la pose d'un objet avant leur validation. L'auteur du courriel n'en dit rien. Il ressort de ces éléments que ce courriel apparaît complètement farfelu, établi pour la cause, et n'est aucunement propre à rendre vraisemblable que la mesure ordonnée serait difficile à mettre en place.

**8.4.2.3** Au vu de ce qui précède et dès lors que les mesures prononcées par l'autorité précédente sont aptes à atteindre le but visé par la requête, tout en respectant le principe de proportionnalité, les griefs soulevés par l'appelante doivent être rejetés et les mesures provisionnelles ordonnées par la présidente confirmées.

## **9.**

**9.1** L'appelante soutient enfin, à titre encore plus subsidiaire, que l'autorité précédente aurait violé l'art. 264 CPC en n'astreignant pas l'intimée au paiement en sa faveur de sûretés. À ce titre, l'appelante indique tout d'abord que la présidente aurait fixé des standards plus élevés à son égard qu'à celui de l'intimée, dès lors qu'elle aurait reconnu un préjudice difficilement réparable sur la base de simples affirmations pour l'intimée et qu'elle exigerait de sa part une preuve par titres

s'agissant d'un dommage hypothétique et futur, alors même qu'elle pourrait ordonner d'office la constitution de sûretés. L'appelante prétend toutefois qu'elle aurait prouvé par pièces les dommages qui seraient engendrés si l'ordonnance entreprise était exécutée, tout en relevant qu'une partie du dommage futur ne saurait l'être. Enfin, elle expose que la fourniture de sûretés s'imposerait en raison de la situation financière de l'intimée, qui n'aurait d'ailleurs pas été instruite correctement.

**9.2** En vertu de l'art. 264 al. 2 CPC, le requérant répond du dommage causé par des mesures provisionnelles injustifiées. Compte tenu de cette responsabilité, la loi permet au tribunal de l'astreindre à fournir des sûretés, en garantie du dommage que les mesures provisionnelles risquent de causer à la partie adverse (art. 264 al. 1 CPC). L'astreinte à la fourniture de sûretés est une faculté conférée au juge, lequel dispose d'une certaine marge d'appréciation (TF 5A\_244/2020 du 27 août 2020 consid. 3.1 ; Sprecher, in Basler Kommentar, ZPO, 3<sup>e</sup> éd. 2017, n. 17 ad art. 264 CPC]).

L'exigence de sûretés dépend des circonstances de l'espèce. Elles supposent une pesée des intérêts en présence et se fondent sur la vraisemblance du dommage. Leur montant doit être en fonction du préjudice que risque de subir la partie contre laquelle les mesures sont ordonnées. Les sûretés s'imposent assez naturellement en cas d'exécution anticipée, alors qu'il se justifie d'y renoncer lorsque les mesures provisionnelles requises n'ont pas d'autre but que le maintien d'une situation conforme au droit. Plus le droit du requérant paraît fondé, moins le dépôt de sûretés se justifie (TF 5A\_244/2020 ; Bohnet, *op. cit.*, n. 5 ad art. 264 CPC). Le rapport de causalité - à rendre aussi vraisemblable - doit être direct entre les mesures provisionnelles et le dommage potentiel (TF 5A\_244/2020 précité consid. 3.1 ; Huber, in Sutter-Somm et al., Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 2016, n. 14 ad art. 264 CPC).

**9.3** En l'occurrence, l'autorité précédente a retenu que l'appelante ne saurait être exposée à un préjudice en raison des mesures prononcées,

dans la mesure où, concernant les portes vitrées du deuxième étage, il s'agit seulement de régler le système SALTO pour qu'il corresponde aux heures d'ouverture de l'intimée et d'installer ledit système ou à défaut de laisser la porte d'L.\_\_\_\_\_ Sàrl condamnée comme c'est déjà le cas. En outre, elle a indiqué que l'enseigne « R.\_\_\_\_\_ » n'avait pas besoin pour le moment d'être supprimée, mais uniquement recouverte. Enfin, elle a retenu que l'appelante n'avait au demeurant pas documenté le risque de réalisation du préjudice avancé en lien avec les potentielles prétentions des autres locataires en réduction de loyer.

**9.4** A l'encontre de ce raisonnement, l'appelante invoque qu'elle devrait faire installer deux badges pour un coût total de 3'129 fr. 20, auquel s'ajouterait le paramétrage du logiciel par 156 francs. Comme le retient l'autorité précédente, sans que l'appelante ne conteste ce point, il n'est toutefois pas question de commander de nouveaux badges, mais de régler ceux qui sont existants. Le premier poste s'avère ainsi sans pertinence et l'appelante n'explique aucunement pour quel motif elle aurait besoin de l'intervention d'un tiers pour régler des badges déjà en sa possession. Sur ce point, elle ne rend pas son dommage vraisemblable.

Il en va de même s'agissant des prétendus risques de pertes de loyer durant la procédure provisionnelle, alors même que l'un des accès serait bloqué depuis plusieurs mois aujourd'hui et que l'appelante n'a produit aucun élément probant rendant vraisemblable un tel risque, encore moins sa réalisation, ne serait-ce que par le biais d'un courrier d'un des autres locataires se plaignant de la situation ou menaçant de consigner le loyer ou la mettant en demeure de rectifier ce qu'il considérerait comme un défaut. Or il est difficile d'admettre la réalisation d'un tel risque durant la période de validité des mesures provisionnelles si les autres locataires de l'appelante ne se sont même pas donné la peine de se plaindre par écrit auprès de l'appelante. Dans ces conditions, les prétendues déclarations de la représentante de la régie de l'appelante ou d'un autre locataire ne sont pas suffisantes à rendre plausible un risque de préjudice pendant la procédure provisionnelle. L'appelante ne rend en outre pas vraisemblable que si l'un ou l'autre de ses autres locataires

avait des reproches à lui faire, ceux-ci seraient dus aux mesures provisionnelles ordonnées et ici confirmées.

Au surplus, on ne saurait reprocher à un locataire de demander de pouvoir maîtriser seul des accès à ses locaux notamment à l'encontre de tiers - dont les autres locataires de l'appelante - de sorte que même si l'appelante avait rendu vraisemblable un dommage ou un risque de dommage en rapport de causalité avec les mesures relatives aux accès, la fourniture de sûretés devrait également être refusée pour ce motif. On ne saurait en effet demander à un locataire de verser des sûretés en vue de couvrir le bailleur pour le dommage qu'il dit subir du fait qu'il ne pourrait faire passer qui il veut, quand il veut, à travers les locaux loués au locataire. Dans ces conditions, la situation financière de l'intimée est sans pertinence, ce qui justifie encore qu'on refuse d'instruire la concernant.

Pour ces motifs, le grief invoqué par l'appelante doit être rejeté.

**9.5** S'agissant de la couverture de l'enseigne, l'appelante réclame un montant de sûretés de 4'335 fr. 70, en se référant à la pièce 114. La pièce 13 permet toutefois de constater que l'enseigne peut être recouverte en utilisant une simple échelle. Il n'est dès lors pas vraisemblable qu'il y ait besoin d'un moyen de levage, qui plus est pour plusieurs milliers de francs. Quant au matériau à utiliser, l'appelante ne dit rien de son prix et, ici encore, le montant ne saurait s'élever à un montant non modique, dès lors qu'il correspondrait à des matériaux peu inflammables. Dans ces conditions, mais également car l'intimée ne doit pas avoir à subir plus longtemps le risque de confusion créé par l'appelante, il n'y a pas lieu à astreindre l'intimée à des sûretés.

## **10.**

**10.1** En définitive, l'appel doit être rejeté et l'ordonnance attaquée confirmée.

**10.2** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'000 fr., soit 800 fr. pour l'émolument relatif à l'appel (art. 65 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]) et 200 fr. pour l'émolument de l'ordonnance d'effet suspensif (art. 7 al. 1 et 60 TFJC par analogie), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

**10.3** Obtenant gain de cause, l'intimée a droit à des dépens de deuxième instance arrêtés à 2'000 fr. (art. 3 al. 2 et 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

Par ces motifs,  
la Juge déléguée  
de la Cour d'appel civile  
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 1'000 fr. (mille francs), sont mis à la charge de l'appelante A.V. \_\_\_\_\_ SA.
- IV. L'appelante A.V. \_\_\_\_\_ SA versera à l'intimée B.V. \_\_\_\_\_ SA la somme de 2'000 fr. (deux mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V. L'arrêt est exécutoire.

La juge déléguée :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète à :

- Me Tiffaine Stegmüller (pour A.V. \_\_\_\_\_ SA),
- Me Filip Banic (pour B.V. \_\_\_\_\_ SA),

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

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

La Juge déléguée de la Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de

droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

La greffière :