

JUGE DELEGUÉ DE LA COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 10 octobre 2014

Présidence de M. BATTISTOLO, juge délégué
Greffier : Mme Meier

Art. 926, 927 CC; 59 al. 2 let. b, 60, 261 ss CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **L.**_____, à Sorens, contre l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 20 mai 2014 par la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant l'appelant d'avec **Z.**_____, à Vouvry, le Juge délégué de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 20 mai 2014, dont la motivation a été notifiée aux parties le 12 août 2014, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a pris acte du retrait des conclusions de Z._____ à l'encontre de D._____ (I), admis la requête de mesures provisionnelles déposée le 25 avril 2014 par Z._____ à l'encontre de L._____ (II), ordonné à L._____ de libérer, dans un délai de dix jours dès la notification de l'ordonnance, les locaux sis [...], à Montreux, à l'enseigne du salon de coiffure [...], étant précisé que tout le mobilier et le matériel s'y trouvant devait y rester (III), dit qu'à défaut d'exécution du chiffre III dans le délai imparti, Z._____ pourra en requérir l'exécution forcée sous l'autorité de l'huissier du Tribunal, qui pourra s'adjoindre le concours de tous agents de la force publique et procéder à l'ouverture forcée des locaux, aux frais de L._____ (IIIbis), imparti à Z._____ un délai de trente jours dès la notification de l'ordonnance pour ouvrir action au fond (IV), arrêté les frais de la procédure provisionnelle à 1'200 fr. et compensé ceux-ci avec l'avance versée par Z._____ (V), condamné L._____ à verser à Z._____ les montants de 1'200 fr. à titre de remboursement de ses frais judiciaires et 1'000 fr. à titre de dépens (VI et VII) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VIII).

En droit, le premier juge a admis sa compétence, dès lors que l'existence d'un contrat de bail entre Z._____ et L._____ n'avait pas été rendue vraisemblable et qu'à supposer qu'un tel contrat ait existé, celui-ci avait cessé de lier les parties dès le mois de février 2014, suite à la faillite de L._____ et au refus de l'Office des faillites de Fribourg de reprendre le bail. Le premier juge a retenu que Z._____ avait la qualité pour engager une action possessoire afin de réintégrer les locaux, dès lors qu'il était demeuré locataire de ceux-ci et que L._____ n'avait pas établi être titulaire d'un droit préférable qui l'autoriserait à en revendiquer la possession.

B. Par acte du 26 août 2014, L._____ a interjeté appel contre l'ordonnance précitée, en concluant, avec suite de frais, préalablement à l'octroi de l'effet suspensif, principalement à ce que la requête de mesures provisionnelles déposée le 15 avril 2014 par Z._____ soit déclarée irrecevable et subsidiairement au rejet de celle-ci. Plus subsidiairement encore, L._____ a conclu à l'annulation de l'ordonnance entreprise et au renvoi de la cause devant l'autorité de première instance.

L'intimé Z._____ n'a pas été invité à se déterminer.

Par décision du 29 août 2014, le Juge délégué de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a rejeté la requête d'effet suspensif.

C. Le juge délégué retient les faits suivants, sur la base de l'ordonnance complétée par les pièces du dossier :

1. Par contrat du 17 février 2005, Z._____, en qualité de locataire, et A.P._____, en qualité de bailleur, ont conclu un contrat de bail commercial portant sur un local à l'usage de salon de coiffure sis [...], à Montreux, pour un loyer de 1'790 fr. par mois, charges comprises. Il était convenu que le contrat de bail, d'une durée de cinq ans du 1^{er} avril 2005 au 1^{er} avril 2010, se renouvellerait aux mêmes conditions pour cinq ans, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu une année à l'avance pour la prochaine échéance, et ainsi de suite de cinq ans en cinq ans. Selon notification de hausse de loyer du 24 juin 2011, le loyer a été augmenté à 1'895 fr. 45 dès le 1^{er} août 2011.

2. Le 9 janvier 2013, Z._____ et L._____ ont signé une convention de vente portant sur le salon [...] exploité par Z._____ au [...]. La vente comprenait le fonds de commerce proprement dit, ainsi que le matériel d'exploitation et le stock des produits selon inventaire au 31 décembre 2012 (art. II de la convention). La reprise du commerce a été

fixée rétroactivement au 1^{er} janvier 2013 et le prix de la transaction à 55'000 fr., payable par un premier acompte de 15'000 fr. à la signature, le solde devant être versé en vingt-quatre mensualités, soit la première de 1'659 fr. le 31 janvier 2013 puis vingt-trois autres de 1'667 francs (art. III). Jusqu'au versement du solde restant de 40'000 fr., une réserve de propriété en faveur du vendeur Z._____ sur tout le matériel d'exploitation et le stock des produits « à la valeur équivalente déterminée par l'inventaire au 31.12.12 » a en outre été prévue (art. V).

3. Le 16 juillet 2013, Z._____ a adressé à B.P._____ et C.P._____, propriétaires du local (ci-après : les propriétaires), un courrier rédigé en ces termes :

« Comme discuter (sic) aujourd'hui par téléphone avec Mme [...], je vous informe par la présente que je résilie le bail à loyer relatif à ma location du local susmentionné de façon rétroactive au 01 janvier 2013. En effet, comme expliqué M. L._____ est le nouvel exploitant du salon de coiffure depuis cette date.

Je vous remercie de me tenir informé des éventuels (sic) démarches à faire pour la transmission du Bail au nouveau locataire ».

Par courrier recommandé du 23 juillet 2013, les propriétaires ont répondu à Z._____ que la résiliation du bail était acceptée pour la prochaine échéance contractuelle, soit pour le 31 mars 2015. Pour le surplus, ils ont indiqué qu'ils refusaient le transfert du contrat de bail, dès lors que Z._____ avait du retard dans le paiement de son loyer et que le nouvel exploitant avait été placé dans les locaux sans leur autorisation.

Le 29 août 2013, les propriétaires ont adressé à D._____, du salon de coiffure [...], un courrier et un projet d'avenant se référant à une séance du même jour en sa présence et celle de Z._____ et L._____, portant sur le transfert du contrat de bail en sa faveur, à la condition que les loyers et charges des mois de mai et juin 2013 soient payés au plus tard le 31 août 2013 et que ceux afférents aux mois d'août et septembre 2013 soient acquittés au plus tard le 10 septembre 2013.

Les délais de paiement précités n'ayant pas été respectés, l'avenant du 29 août 2013 n'a finalement pas été signé par les propriétaires.

Le 12 novembre 2013, B.P. _____ et C.P. _____ ont confirmé à Z. _____ qu'il demeurerait seul responsable du paiement des loyers dès lors que le transfert du contrat de bail n'avait pas été accepté.

Le 27 novembre 2013, les propriétaires ont réclamé à Z. _____ le paiement d'une somme de 4'362 fr. 35 représentant le solde des charges au 30 juin 2013 (580 fr. 55), sous déduction de 9 fr. 10 encaissés le 22 août 2013, ainsi que le loyer et l'acompte de charges des mois de septembre et novembre 2013 (3'790 fr. 90).

4. Le 6 décembre 2013, le mandataire de Z. _____ a adressé le courrier suivant à L. _____ et D. _____ :

« (...)

A) remise du salon de coiffure (ne concerne que M. L. _____)

En vertu de l'art. III de la convention signée le 9 janvier 2013 et suite à l'acompte initial versé de fr. 15'000.00, le solde des mensualités échues à ce jour représente fr. 18'329.00 soit la première mensualité de fr. 1'659.00 et dix mensualités de fr. 1'667.00 du 28 février 2013 au 30 novembre 2013.

Il faut cependant déduire, de ces mensualités impayées, un seul acompte de fr. 3'000.00 versé en mains de mon client en juin 2013, si bien que le solde redû, valeur 30 novembre 2013, dans le cadre de la convention de vente précitée, se monte à fr. 15'329.00 en capital s.e. et o., intérêts et frais réservés.

B) le bail à loyer pour locaux commerciaux du 17 février 2005

M. Z. _____, locataire initial de ce bail, en est aujourd'hui toujours le seul responsable puisque l'avenant/transfert de bail préparé par les bailleurs B.P. _____ et C.P. _____ n'avait pas été signé par ces derniers, dans la mesure où vous n'aviez pas respecté les conditions émises selon courrier des bailleurs du 29 août 2013.

Il n'en reste pas moins que vous êtes responsables du paiement des loyers/indemnités d'occupation dès le 1^{er} janvier 2013 puisque vous occupez les locaux selon la convention initiale du 9 janvier 2013: au 30 novembre 2013, la situation est la suivante :

- mon client a payé les loyers mensuels à hauteur de fr. 1'895.45 pour les mois de janvier, avril, mai et juin 2013, soit un total de fr. 7'581.80

- de votre côté vous avez, semble-t-il, réglé directement aux bailleurs, les loyers/indemnités d'occupation de février, mars, juillet, août et octobre 2013, si j'en crois la dernière sommation adressée à M. Z. _____ par les propriétaires en date du 25 novembre 2013 faisant état des loyers impayés de septembre à novembre 2013, plus le solde de chauffage soit un total impayé de fr. 4'362.35 : vous trouverez en annexe une copie de cette sommation pour la bonne règle.

- c'est dire que vous restez devoir à mon client valeur au 30 novembre 2013 et au titre de l'occupation des lieux, une somme totale de fr. 11'944.15 (fr. 7'581.80 + fr. 4'362.35) le tout plus intérêts et frais.

- enfin, il faut encore tenir compte d'une mensualité de janvier 2013 payée par M. Z. _____, par fr. 190.00 pour le système d'alarme du local de coiffure, si bien que le montant total dû pour l'occupation du salon au 30 novembre 2013 représente effectivement fr. 12'143.15, le tout plus intérêts et frais.

Cela étant, et sous réserve du loyer/indemnité d'occupation de décembre 2013, aujourd'hui échu, je vous mets en demeure (...) d'avoir à me verser exclusivement au moyen des deux bulletins ci joints et ceci dans un délai échéant le 20 décembre 2013, les valeurs suivantes :

- pour la convention de remise de commerce fr. 15'329.00

- pour le bail à loyer et ses accessoires fr. 12'143.15

sous total fr. 27472.15

plus intérêts (...) fr. 2'700.00

TOTAL s.e. et o. fr. 30'172.15

(...)».

5. Par courrier du 8 janvier 2014 adressé à Z._____, les propriétaires ont réitéré leur position selon laquelle le transfert de bail n'était pas acceptable. Ils ont relevé que les loyers des mois de décembre 2013 et janvier 2014 n'avaient pas été payés et que Z._____ restait leur devoir la somme de 4'362 fr. 35 conformément à la sommation du 27 novembre 2013.

6. Par jugement du 10 juin 2013, la Présidente du Tribunal civil de la Gruyère a prononcé la faillite de L._____, domicilié à [...] (FR), titulaire de la raison individuelle [...], à Fribourg, institut d'esthétique et de coiffure. Cette faillite a été publiée dans la FOSC du 23 août 2013.

Le 24 janvier 2014, ayant eu connaissance du prononcé de faillite, Z._____ a demandé des informations à l'Office cantonal des faillites de Fribourg. Par courrier du 14 février 2014, l'Office précité a répondu que l'administration de la masse en faillite n'était pas en mesure de fournir des sûretés et qu'elle n'entendait pas entrer dans le bail à loyer commercial qui aurait été conclu oralement entre Z._____ et le failli. Il était précisé que ce dernier pouvait disposer des locaux loués.

Par fax du 19 février 2014, Z._____ a fixé à L._____ un délai au 24 février 2014 à 16h00 pour restituer le local avec tout le matériel s'y trouvant.

La faillite de L._____ a été suspendue faute d'actif le 28 février 2014. Le 4 avril 2014, l'Office cantonal des faillites de Fribourg a informé Z._____ qu'aucun créancier n'avait effectué l'avance de frais requise, si bien que la faillite avait été définitivement clôturée. La production de Z._____ du 12 février 2014 lui a été retournée.

7. Le 25 avril 2014, Z._____ a saisi le Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois d'une requête de mesures provisionnelles tendant à ce que L._____ et D._____ libèrent

immédiatement les locaux sis [...], à Montreux, à l'enseigne du salon de coiffure [...], et à ce qu'il y soient contraints, cas échéant, par la voie de l'exécution forcée.

L._____ s'est déterminé dans un courrier du 10 mai 2014. Il a expliqué qu'il avait tenté à de nombreuses reprises d'obtenir le transfert du contrat bail, comme cela avait été convenu avec Z._____. Il a notamment précisé qu'il était « certes en possession d'un local, mais pas d'un bail qui [le mettrait] à l'abri de toutes reprises intempestives du local par M. Z._____ », avant d'indiquer que depuis le 1^{er} janvier 2013, « la régie B.P._____ et M. Z._____ [avaient] accepté un bail oral et ne [pouvaient] prétendre le contraire ». Il a également affirmé être prêt à recommencer à verser le loyer et précisé que D._____ n'occupait pas les locaux. Pour le cas où les conclusions de Z._____ devait être admises, L._____ a sollicité un délai de trois semaines pour libérer les lieux.

Lors de l'audience de mesures provisionnelles qui s'est tenue le 13 mai 2014, Z._____ a retiré ses conclusions à l'encontre de D._____.

En droit :

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 2008 ; RS 272]) dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (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 est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). L'appel relève

de la compétence d'un juge unique (art. 84 al. 2 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979; RSV 173.01]).

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

2.

2.1. L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 134; Hohl, Procédure civile, tome II, 2^e éd. Berne 2010, n. 2396, n. 1 ad art. 310 CPC, p. 1489). L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 1 ad art. 310 CPC), laquelle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, op. cit., JT 2010 III 135). Le large pouvoir d'examen en fait et en droit ainsi défini s'applique même si la décision attaquée est de nature provisionnelle (Ibidem, p. 136).

Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé, la motivation consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge. Le juge d'appel n'est pas tenu 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 lui, 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 (Jeandin, op. cit., n. 3 ad art. 311 CPC et la jurisprudence constante de la CACI, CACI 10 octobre 2013/537 c. 2.2; CACI 13 juin 2014/327 c. 2.1.2).

2.2. Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC; Tappy, op. cit., pp. 136-138). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JT 2011 III 43 et les références citées). Il incombe ainsi au plaideur qui désire invoquer les faits ou moyens de preuve nouveaux devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, si bien qu'on ne saurait lui reprocher de ne pas les avoir invoqués ou produits devant la première instance (Jeandin, op. cit., n. 8 ad art. 317 CPC).

En l'espèce, l'appelant a produit des pièces antérieures à la décision de première instance (pièces n° 5 et 6), sans expliquer en quoi celles-ci seraient admissibles à ce stade. Partant, lesdites pièces sont irrecevables.

3. L'appelant fait valoir que l'intimé, en sa qualité de locataire principal, et lui-même, en sa qualité de sous-locataire, auraient conclu oralement un contrat de bail à loyer commercial (sous-location) portant sur les locaux sis [...], à Montreux, et ce dès le 1^{er} janvier 2013. La faillite du locataire n'étant pas de nature à mettre un terme automatiquement à ce contrat, l'appelant en déduit que le premier juge aurait admis à tort sa compétence pour connaître du litige, au détriment du Tribunal des baux.

3.1. La compétence *ratione materiae* doit être examinée d'office conformément aux art. 59 al. 2 let. b et 60 CPC.

Selon l'art. 6 al. 1 ch. 55 CDPJ (Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010, RSV 211.01), le Président du tribunal

d'arrondissement est compétent pour connaître des actions possessoires des art. 927 et 928 CC (Code civil du 10 décembre 1907, RS 210).

L'art. 2 de la Loi sur la juridiction en matière de bail (LJB, RSV 173.655), prévoit la compétence exclusive du Tribunal des baux pour les contestations relatives aux baux à loyer portant sur des choses immobilières, exception faite des procédures d'expulsion dans le cas où le bail est résilié en raison d'un retard dans le paiement du loyer, soumis au Juge de paix en vertu de l'art. 5 al. 1 ch. 30 CDPJ.

Le juge peut se déclarer d'entrée de cause incompetent par mesure d'économie de procédure, lorsqu'il paraît évident que la prétention sur laquelle se fonderait sa compétence (matérielle ou locale) est mal fondée (Schweizer, CPC annoté, Bâle 2011, n. 28 ad art. 60 CPC et les références citées). C'est le cas lorsque les allégués, les moyens et les conclusions de la demande apparaissent d'emblée spécieux ou incohérents ou s'ils sont réfutés immédiatement et sans équivoque par la réponse et les pièces produites à son appui. Faute d'une telle situation exceptionnelle, les faits qui fondent sa compétence sont réunis sous l'angle de la vraisemblance (Ibidem).

3.2. En l'espèce, il est établi que les parties ont conclu une convention de vente signée le 9 janvier 2013 portant sur le fonds de commerce du salon de coiffure [...], le matériel d'exploitation et le stock des produits au 31 décembre 2012. Cette convention ne fait aucune mention d'un contrat de sous-location entre les parties.

Force est d'admettre, avec le premier juge, que l'intention des signataires de cette convention était de prévoir un transfert du bail en faveur de l'appelant, et non une sous-location ainsi que ce dernier le soutient au stade de l'appel. Cette intention ressort des différents courriers échangés, notamment du courrier adressé par l'intimé aux propriétaires le 16 juillet 2013 visant expressément au transfert du bail en faveur de L. _____ ainsi que du courrier du 6 décembre 2013 adressé par l'intimé à l'appelant et à D. _____. Dans cette dernière correspondance,

l'intimé relevait qu'à défaut pour l'appelant et D. _____ d'avoir réalisé les conditions émises par les propriétaires pour le transfert du bail, il en demeurerait seul responsable et ceux-ci restaient lui devoir différentes sommes au titre de l'« occupation » des lieux (pièce 8). Par ailleurs, l'appelant admet lui-même dans ses déterminations du 10 mai 2014 que son intention a toujours été d'obtenir le transfert du bail écrit, qu'il n'a eu de cesse de réclamer afin de justifier sa possession et d'être ainsi à l'abri d'éventuelles tentatives de l'intimé pour récupérer les locaux. C'est en vain que l'appelant tente de déduire de l'échec des démarches pour concrétiser la reprise du bail – qui lui est d'ailleurs imputable – l'existence d'un contrat de bail « oral » entre lui-même et l'intimé. Le fait que l'appelant n'ait jamais versé un quelconque loyer à l'intimé confirme par ailleurs cette appréciation.

Enfin, contrairement à ce qu'allègue l'appelant, les revendications de l'intimé sur l'ensemble du matériel garnissant les locaux résultent directement de la réserve de propriété prévue dans la convention de remise de commerce (art. V), et non d'un contrat de bail conclu entre les parties.

Au vu de ces éléments, il faut admettre, avec le premier juge, que l'existence d'un contrat de sous-location entre l'appelant et l'intimé n'a pas été rendue vraisemblable. La question du sort d'un tel contrat en cas de faillite du locataire (cf. art. 266h CO) n'a ainsi pas à être examinée.

Partant, l'argumentation de l'appelant relative à la compétence du Tribunal des baux doit être écartée.

4. L'appelant fait également valoir que l'intimé ne serait plus possesseur depuis son entrée dans les locaux en janvier 2013, de sorte qu'il ne disposerait pas de la qualité pour intenter une action possessoire.

4.1. Aux termes de l'art. 919 al. 1 CC, celui qui a la maîtrise effective de la chose en a la possession. Selon l'art. 920 CC, lorsque le

possesseur remet la chose à un tiers pour lui conférer soit un droit de servitude ou de gage, soit un droit personnel, tous deux en ont la possession (al. 1). Ceux qui possèdent à titre de propriétaire ont une possession originaire, les autres une possession dérivée (al. 2).

La possession individuelle est celle qui est exercée par une seule personne; peu importe qu'il s'agisse d'une possession simple, médiate ou immédiate, originaire ou dérivée. La possession collective est celle qui est exercée par plusieurs possesseurs (Steinauer, Les droits réels, Tome I, 5^{ème} éd., 2012, n. 226 p. 101).

Les art. 926 à 929 CC organisent la protection de la possession en tant qu'état de fait. Cette protection trouve sa justification dans le souci de protéger la paix publique: non seulement le possesseur a intérêt à ce que sa maîtrise ne soit ni troublée ni usurpée, mais il est d'intérêt général que des tiers ne modifient pas unilatéralement la situation de fait constitutive de la possession, même s'ils prétendent être au bénéfice de droits préférables. Tout possesseur d'un bien jouit des moyens de protections prévus aux art. 926 ss CC, à savoir le droit de défense, la réintégrande et l'action à raison du trouble (Steinauer, op. cit., n. 313s p. 128s).

La réintégrande est intentée par celui qui a perdu la possession du fait de l'acte d'usurpation contre l'auteur de la dépossession qui a encore la maîtrise de la chose (Steinauer, op. cit., nn. 339 à 341 p. 136s). Il faut encore qu'il y ait perte de maîtrise effective de la chose et que l'acte de dépossession ne soit pas autorisé par la loi ou par le possesseur (Steinauer, op. cit., n. 343 p. 137, n. 322 p. 131 et n. 328 p.133). En principe, l'auteur de l'acte d'usurpation est tenu de rendre la chose même s'il prétend un droit préférable (art. 927 al. 1 CC). Toutefois, s'il établit aussitôt un droit préférable qui l'autoriserait à reprendre la chose au demandeur, il n'est pas obligé de le faire (Steinauer, op. cit. nn. 345 ss p. 138).

La qualité pour agir appartient à celui qui a perdu la possession du fait de l'acte d'usurpation, peu importe que la possession ait été immédiate ou médiate, individuelle ou collective. L'action doit être dirigée contre l'auteur de la dépossession qui a encore la maîtrise de la chose (Steinauer, op. cit., nn. 340, 340a et 341 p. 137).

4.2. Selon l'art. 261 CPC, le requérant de mesures provisionnelles doit rendre vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire est l'objet d'une atteinte illicite ou risque de l'être (art. 261 al. 1 let. a CPC) et que cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable (art. 261 al. 1 let. b CPC). Les conditions posées à l'octroi de mesures provisionnelles sont cumulatives.

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 que la possibilité que les faits aient pu se dérouler autrement ou que la situation juridique se présente différemment soit exclue (Bohnet, CPC commenté, Bâle 2011, n. 4 ad art. 261 CPC et les références citées). Le requérant doit rendre vraisemblable, sur la base d'éléments objectifs, qu'un danger imminent menace ses droits, soit qu'ils risquent de ne plus pouvoir être consacrés, ou seulement tardivement (Bohnet, op. cit., n. 10 ad art. 261 CPC; Juge délégué CACI 26 février 2013/113 c. 3a; Juge délégué CACI 27 février 2013/118 c. 3a; Juge délégué CACI 3 avril 2012/162 c. 3.1.1; Juge délégué CACI 9 août 2013/398 c. 3.1). 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; le dommage est constitué, pour celui qui requiert les mesures provisionnelles, par le fait que, sans celles-ci, il serait lésé dans sa position juridique de fond et, pour celui qui recourt contre le prononcé de telles mesures, par les conséquences matérielles qu'elles engendrent (ATF 138 III 378 c. 6.3; Juge délégué CACI 26 février 2013/113 c. 3a). Le risque de préjudice difficilement réparable suppose par ailleurs l'urgence (Bohnet, op. cit., n. 12 ad art. 261 CPC); de façon générale, il y a urgence chaque fois que le retard apporté à une solution

provisoire met en péril les intérêts d'une des parties (Hohl, la réalisation du droit et les procédures rapides, thèse d'habilitation, Fribourg 1994, n. 543).

Le risque d'un préjudice irréparable implique aussi que la mesure respecte le principe de la proportionnalité; elle doit être apte à atteindre le but visé, nécessaire, c'est-à-dire indispensable pour l'atteindre, toute autre mesure ou action judiciaire se révélant inapte à sauvegarder les intérêts du requérant, et proportionnée à ce but, les alternatives les moins incisives devant avoir la préférence (Hohl, Procédure civile, tome II, 2^e éd., 2010, n. 1765 et 1766 pp. 323 s; Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au CPC, FF 2006 p. 6962). Le juge doit procéder à la mise en balance des intérêts contradictoires, c'est-à-dire à l'appréciation des désavantages respectifs pour chacune de celles-ci, selon que la mesure requise est ordonnée ou refusée (Juge délégué CACI 3 avril 2012/162 c. 3.1.1).

Outre la vraisemblance des faits, le juge doit examiner provisoirement le fondement de la prétention au fond. Par essence, les mesures provisionnelles doivent être prononcées rapidement. A ce stade de la procédure, le juge n'a pas à trancher le droit litigieux; il lui suffit de constater que le bien-fondé de la requête apparaît vraisemblable *prima facie*. En effet, les mesures provisionnelles sont destinées à protéger provisoirement un droit faisant, ou devant faire, l'objet d'un procès au fond. Le juge doit accorder la protection requise si, sur la base d'un examen sommaire des questions de droit, la prétention invoquée au fond ne se révèle pas dénuée de chances de succès (Bohnet, *op. cit.*, n. 7 ad art. 261 CPC).

4.3. En l'espèce, il n'est pas contesté que l'intimé est demeuré locataire des locaux, puisque les propriétaires n'ont pas accepté sa résiliation anticipée et l'ont informé que le bail prendrait fin au plus tôt le 31 mars 2015, d'une part, et que les pourparlers concernant un éventuel transfert de bail en faveur de l'appelant ont échoué, d'autre part.

Dans ces conditions, force est de constater que l'intimé a conservé sa qualité de possesseur dérivé et pouvait ainsi parfaitement intenter une action possessoire.

Par ailleurs, l'appelant n'a pas établi qu'il est bénéficiaire d'un droit subjectif, réel ou personnel, opposable à l'intimé, lequel le légitimerait à demeurer dans les locaux litigieux, dès lors que ses allégations selon lesquelles un contrat de bail oral aurait été conclu n'ont pas été rendues vraisemblables (cf. c. 3 ci-dessus). En demeurant dans les locaux contre la volonté de l'intimé après l'échec du transfert du contrat de bail qui lui est imputable, - volonté clairement exprimée par l'intimé dans son courrier du 12 février 2014 impartissant à l'appelant un délai au 24 février 2014 pour restituer les locaux -, ce dernier a commis un acte d'usurpation qui porte atteinte au droit personnel de l'intimé découlant du contrat de bail du 17 février 2005 et qui implique la possession du local commercial.

C'est donc à juste titre que le premier juge a admis que l'intimé avait rendu vraisemblable le fondement de sa prétention. Pour le surplus, il n'est pas contesté que les autres conditions d'admission de la requête de mesures provisionnelles aient été réalisées. L'existence d'un préjudice irréparable et l'urgence de la situation sont en effet établies, dès lors que l'occupation illicite du local par l'appelant implique pour l'intimé un dommage qui ne cesse d'augmenter et qui n'a que très peu de chance d'être réparé vu la situation financière de l'appelant.

5. Il résulte de ce qui précède que l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance entreprise confirmée.

L'appelant, qui succombe, supportera les frais judiciaires de deuxième instance (art. 106 al. 1 CPC) arrêtés à 800 fr. (art. 65 al. 1 TFJC [Tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils, RSV 270.11.5]).

Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens, dès lors que l'intimé n'a pas été invité à se déterminer sur l'appel et n'a donc pas encouru de frais pour la procédure de deuxième instance (cf. art. 95 al. 3 CPC).

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

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

Le juge délégué :

La greffière :

Du 17 octobre 2014

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

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Cécile Maud Tirelli (pour L. _____),
- Me Jean-François Pfeiffer (pour Z. _____).

Le juge délégué de la Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 francs.

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

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois.

La greffière :