

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 25 juin 2019

---

Composition : Mme KÜHNLEIN, juge déléguée  
Greffier : M. Valentino

\*\*\*\*\*

**Art. 264 al. 1 CPC**

Statuant sur l'appel interjeté par **D.**\_\_\_\_\_, à Chexbres, requérante, contre l'ordonnance rendue le 5 mars 2019 par le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause divisant l'appelante d'avec **A.**\_\_\_\_\_, à Begnins, intimée, la Juge déléguée de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance de mesures provisionnelles et preuve à futur du 5 mars 2019, adressée pour notification aux parties le même jour, le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale (ci-après : le premier juge) a interdit à A.\_\_\_\_\_, sous la menace de la peine de 292 CP, de modifier, d'altérer et/ou de supprimer tous les aménagements intérieurs et installations des trois locaux commerciaux sis au premier étage de l'immeuble situé route de [...], dont elle est propriétaire, jusqu'à droit connu sur l'expertise sollicitée par D.\_\_\_\_\_ dans le cadre de la procédure au fond (I), a modifié en conséquence le chiffre II du dispositif de l'ordonnance de mesures superprovisionnelles du 5 novembre 2018 (II), a astreint D.\_\_\_\_\_ à déposer au greffe de la Chambre patrimoniale cantonale dans un délai échéant le 28 mars 2019, la somme de 53'120 fr. en espèces ou en garantie d'un montant équivalent délivrée par une banque établie en Suisse ou par une société autorisée à exercer en Suisse, sous peine de caducité des mesures ordonnées sous chiffre I (III), a mis les frais judiciaires par 2'350 fr. à la charge d'A.\_\_\_\_\_ qui doit les rembourser à D.\_\_\_\_\_ (IV et V), a dit qu'A.\_\_\_\_\_ verserait à D.\_\_\_\_\_ la somme de 1'000 fr. à titre de dépens compensés de la procédure provisionnelle et superprovisionnelle (VII) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VIII).

En substance, le premier juge a retenu que la requérante et demanderesse au fond D.\_\_\_\_\_ avait obtenu l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs pour des travaux réalisés sur l'immeuble de l'intimée et défenderesse au fond A.\_\_\_\_\_ au motif qu'elle avait rendu vraisemblable avoir réalisé des travaux d'aménagements intérieurs dans les locaux litigieux pour un précédent locataire qui avait quitté les lieux le 5 novembre 2018 sans s'acquitter du montant qui lui était dû, à savoir 462'820 fr. 90. Elle requérait la mise en œuvre d'une expertise, un constat d'urgence ayant déjà été effectué par l'huissier, et l'interdiction faite à l'intimée de modifier, altérer ou supprimer les aménagements litigieux. Le premier juge a considéré que

l'interdiction ci-dessus était susceptible de causer un préjudice à l'intimée dès lors qu'elle n'était pas en mesure de relouer ses locaux en l'état et a astreint la requérante au paiement de sûretés d'un montant de 53'120 fr. équivalant à huit mois de loyers.

**B.** Par acte du 15 mars 2019, D.\_\_\_\_\_ a interjeté appel contre le chiffre III du dispositif de cette ordonnance, en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à l'annulation dudit chiffre et subsidiairement à sa réforme en ce sens qu'elle soit astreinte au paiement, dans un délai de trente jours à compter de l'entrée en force de l'arrêt sur appel, de sûretés d'un montant de 6'390 fr., équivalant à un mois de loyer. L'appelante a en outre requis l'effet suspensif « en relation avec le chiffre III de l'ordonnance », qui lui a été accordé par décision de la juge de céans du 21 mars 2019.

Par réponse du 1<sup>er</sup> avril 2019, A.\_\_\_\_\_ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

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

**1. a)** D.\_\_\_\_\_ est une société anonyme de droit suisse dont le but est notamment [...]. L'administratrice unique de la requérante est [...].

**b)** A.\_\_\_\_\_ est propriétaire de l'immeuble sis à la route [...], de cette commune.

**c)** [...] est une société anonyme de droit suisse ayant son siège à [...] dont le but est notamment l'organisation de tous événements sportifs. L'administrateur unique de cette société est [...].

**d)** [...] est une société anonyme de droit suisse ayant son siège à [...] et dont l'administrateur unique est [...]. Depuis sa création le

27 mars 2017, jusqu'à la modification de ses statuts le 19 juin 2017, la société avait son siège à la route [...], et sa raison sociale était [...].

**e)** [...] est une société anonyme de droit suisse ayant son siège à [...] dont le but est [...]. L'administrateur unique de cette société est [...].

**2** Le 8 mars 2017, [...], en qualité de locataire, et l'intimée, en qualité de bailleuse, ont conclu trois contrats portant sur la location de locaux commerciaux sis à la route [...], ainsi que de places de parc. Ces locaux se situent au premier étage de l'immeuble sis sur la parcelle dont l'intimée est propriétaire.

L'article 4 des clauses particulières faisant partie intégrante des trois contrats de bail à loyer précités prévoit ce qui suit :

« Les locaux sont livrés à l'état brut au locataire sans travaux à la charge de la bailleuse [...].

Les aménagements spécifiquement liés à l'activité du locataire, modifications, améliorations ou transformations des locaux se rapportant en particulier à l'exercice de la profession du locataire sont à la charge de ce dernier, qu'ils soient demandés par lui-même ou exigés par les Autorités. Tous travaux de ce genre seront exécutés aux frais, risques et périls du locataire, après accord préalable écrit de la bailleuse. Ils ne doivent en aucun cas compromettre la sécurité, la salubrité et l'esthétique du bâtiment.

Le locataire soumettra les plans et projets d'aménagements, modifications, améliorations et transformations, préalablement à l'exécution d'éventuels travaux, à la bailleuse.

Le locataire garantit la bailleuse qu'aucune hypothèque légale ne sera revendiquée pour les travaux qu'il aura effectués et s'engage à la faire radier immédiatement et sans réserve en cas d'inscription. ».

**3. a)** Le 17 mars 2017, la requérante, agissant par son administratrice unique, a adressé à un dénommé [...] – qui agissait selon elle comme représentant de [...] (aujourd'hui [...]) – un courriel dans lequel elle indiquait notamment qu'elle avait « reçu l'offre des fenêtres en retour

avec les dimensions dans le chantier » et qu'il fallait « prendre une décision aujourd'hui (...) car le temps [était] très court. ».

**b)** Le 20 mars 2017, [...] et l'intimée ont procédé à l'état des lieux d'entrée des locaux commerciaux sis à la route [...].

**c)** Le 11 avril 2017, [...] a accepté une offre établie à son attention le 6 mars 2017 par [...] concernant des travaux (en particulier le tirage d'un câble vers le tableau électrique) pour un montant total net de 2'040 fr. 40.

**d)** Par courriel du même jour, la requérante a informé [...] qu'elle avait « obtenu le prix des prises au sol pour les bureaux mais sans discount » et lui a demandé de lui faire savoir rapidement qui d'entre les deux devaient passer commande afin d'avoir le matériel au retour des ouvriers.

**e)** Par courriel du 28 avril 2017, la requérante a demandé à [...] s'il avait « un moyen de loger l'équipe de montage des vitres du 06.06.2017 - 18.05.2017 ».

**f)** Le même jour, l'intimée a envoyé à [...] un courrier exposant notamment ce qui suit :

« Monsieur,

Suite à l'entretien que M. [...] a eu avec MM. [...] et [...], j'ai appris que vous souhaitez faire des branchements d'eau et d'écoulements.

A ce propos, je vous rappelle que selon les termes et conditions des baux à loyer pour locaux commerciaux et annexes signés le 8 mars dernier, toute modification est soumise à autorisation. Dès lors, je vous remercie de bien vouloir me faire une demande écrite, le cas échéant. »

**g)** Entre le 3 et le 4 mai 2017, la requérante a échangé quelques courriels avec une collaboratrice de [...] pour faire le point sur le « chantier de [...] ».

**h)** Par courrier du 4 mai 2017, l'intimée a mis en demeure [...] de constituer la garantie en sa faveur qui était prévue dans les contrats de bail.

**i)** Le 8 mai 2017, [...] a adressé à l'intimée un courrier dont le contenu était le suivant :

« Chère Madame,

Référence est faite aux baux signés avec notre société en date du 8 mars dernier.

Avec votre accord, nous avons procédé à toute une série de travaux dans les locaux loués.

Nous vous transmettons ci-joint le plan détaillant l'ensemble des travaux en question.

En outre, nous vous prions de bien vouloir nous retourner le présent courrier contresigné en guise de confirmation écrite de l'accord qui nous a été donné oralement.

[...] ».

**j)** Le 9 mai 2017, la requérante a adressé à [...] une facture numérotée 118 pour un montant total, TVA comprise, de 738 fr. 75, concernant la fabrication de « 2 panneaux Sensiwall » et « 2 houses test pour Sensiwall ».

**k)** Le même jour, la requérante a adressé à [...] le courriel suivant :

« Bonjour [...],

On vous a transmis le rappel et maintenant on a reçu une "mise en demeure" pour la garantie de loyer (voir ci-joint). Vous avez dit que vous la payez dès que vous débloquez vos comptes bancaires.

Pourriez-vous svp fournir les garanties au plus vite cette semaine ?

[...] ».

**l)** Par courriel du 15 mai 2017, la requérante a demandé à [...] s'il avait pu fournir la garantie bancaire évoquée ci-dessus.

**m)** Le 22 mai 2017, la requérante a contacté une nouvelle fois [...] par courriel en lui demandant de régler certaines factures impayées. Par courriels des 29 mai et 1<sup>er</sup> juin 2017, elle a relancé ce dernier à ce sujet.

**n)** Dans un second courriel du 22 mai 2017, la requérante a adressé le message suivant à [...] :

« Bonjour [...],

On a une mauvaise nouvelle : on vient [sic] de découvrir qu'il y a de l'eau sous le parquet. Pourriez-vous svp regarder avec le sanitaire comment il a fait la réparation des tuyaux que les électriciens avait coupé [sic]. Je vous avait [sic] demandé plusieurs fois si le sanitaire a fait le test après la réparation des tuyaux.

[...] ».

**o)** Le 1<sup>er</sup> juin 2017, la requérante a adressé à une collaboratrice de [...] un courriel au contenu suivant :

« Bonjour [...],

Tu peux stp valider et demander à la société de plomberie de venir et faire leur installation vendredi ou mardi. On ne peut pas installer les meubles de la cuisine avant que ça soient [sic] fait.

Egalement pour [...] il faut finaliser son offre afin qu'il puisse intervenir lundi pour poser ces câbles. Les raccordement [sic] tel et internet en principe ils viennent jeudi (mais avant leur intervention les câbles doivent être posé [sic] si non [sic] ils viennent pour rien et ils vont nous facturer).

[...] ».

**p)** Dans un courriel du 20 juin 2017, la requérante a demandé à [...] ce qui suit : « *Pourriez-vous svp me donner le contact de la société d'électricité pour faire l'avis d'installation définitive ? Je dois prendre contact avec eux aujourd'hui* ».

**q)** Par courrier du 27 juin 2017, la requérante a sollicité de [...] le paiement de factures impayées à hauteur de 117'086 fr. 61.

**r)** Le 3 août 2017, la requérante a établi un document intitulé « *Devis Nr. : 1001109 - Travaux effectuées [sic] pour l'aménagement des bureaux bruts à [...] - Plan-devis* », dans lequel plusieurs travaux étaient listés pour un montant total de 519'992 fr. 52. Selon un planning déposé par la requérante, ces travaux devaient débuter le 25 janvier 2017 et se terminer le 18 août 2017.

**s)** Selon un décompte non daté et non signé, produit par la requérante, un acompte de 57'171 fr. 60 lui a été versé, la somme en souffrance se montant ainsi à 462'820 fr. 92 (519'992 fr. 52 - 57'171 fr. 60).

**t)** Par courrier du 2 octobre 2017, la requérante a sollicité de [...] le paiement dans un délai de dix jours de factures impayées à hauteur de 462'730 fr. 90. Elle a précisé que selon leurs conditions, « *un intérêt de retard de 7% sera perçu dès le 61<sup>ème</sup> jour* ».

**u)** Le 28 décembre 2017, [...] a adressé au conseil de l'intimée deux courriers dans lesquels il indiquait que [...] et [...] n'avaient jamais commandé à la requérante les travaux d'aménagement des locaux loués par [...].

**4.** Statuant sur une requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles de D. \_\_\_\_\_ du 20 octobre 2017, le premier juge a, par ordonnance de mesures superprovisionnelles du 23 octobre 2017, puis par ordonnance de mesures provisionnelles du 22 janvier 2018, ordonné l'inscription en faveur de la requérante d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs à hauteur de 462'820 fr. 90, plus intérêts à 7% dès le 15 octobre 2017, sur la parcelle [...], propriété d'A. \_\_\_\_\_, un délai au 20 avril 2018 étant imparti à la requérante pour ouvrir action au fond.

Par demande du 20 avril 2018, D. \_\_\_\_\_ a ouvert action en inscription définitive en sa faveur d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs à hauteur de 462'820 fr. 80, avec intérêt à 7 % l'an dès le 15 octobre 2017, grevant l'immeuble [...], propriété d'A. \_\_\_\_\_, et au

versement par cette dernière de la somme de 360'790 fr. 80 avec intérêts à 7 % l'an dès le 15 octobre 2017.

Par réponse du 24 septembre 2018, la défenderesse a conclu au rejet de la demande et à ce qu'il soit ordonné au Conservateur du Registre foncier de La Côte la radiation de l'inscription provisoire de l'hypothèque légale susmentionnée.

Par réplique du 17 janvier 2019, la demanderesse a modifié la conclusion I de sa demande en ce sens que le montant de l'hypothèque légale dont elle requérait l'inscription définitive était ramené à 360'790 fr. 80.

Par duplique du 6 février 2019, la défenderesse a confirmé les conclusions de sa réponse.

Le 18 mars 2019, la demanderesse a déposé des déterminations finales.

**5.** Par requête de mesures provisionnelles et superprovisionnelles et par requête de preuve à futur du 2 novembre 2018, la requérante a pris les conclusions suivantes à l'encontre de l'intimée, avec suite de frais et dépens :

« Par voie de mesures superprovisionnelles et provisionnelles :

I. Ordonner à ce qu'il soit procédé par un huissier à un constat d'urgence des trois locaux commerciaux sis au premier étage de l'immeuble situé route [...] (occupés par [...] jusqu'au 5 novembre 2018), parcelle [...].

II. Inviter l'huissier chargé de ce constat à photographier et à décrire les aménagements intérieurs et les installations desdits locaux, ainsi que l'état de ces aménagements et installations.

III. Interdire à A.\_\_\_\_\_, à ses auxiliaires et à tout occupant desdits locaux, sous menace du prononcé d'une amende fondée sur l'article 292 du Code pénal pour insoumission à une décision de l'autorité, de modifier, d'altérer et/ou de supprimer tous les aménagements intérieurs et

*installations des trois locaux commerciaux sis au premier étage de l'immeuble situé route [...] (occupés par [...] jusqu'au 5 novembre 2018), parcelle [...].*

*Par voie de mesures provisionnelles :*

*IV. Ordonner une expertise à titre de preuve à futur.*

*V. Inviter l'expert à dire si les prix figurant sur le décompte produit sous pièce 12 de la procédure au fond sont justifiés au regard des prestations fournies et, dans la négative, à concurrence de quel montant les prix sont justifiés. »*

Par ordonnance de mesures superprovisionnelles du 5 novembre 2018, le premier juge a notamment ordonné une inspection locale des trois locaux commerciaux sis au premier étage de l'immeuble situé route [...] (occupés par [...] jusqu'au 5 novembre 2018), parcelle [...], dont A.\_\_\_\_\_ est propriétaire, par l'huissier de la Chambre patrimoniale cantonale, hors de la présence des parties, et a dit que les objectifs de l'inspection locale étaient les suivants : photographier et décrire les aménagements intérieurs ainsi que les installations des trois locaux susmentionnés ainsi que leur état (I) et a interdit à A.\_\_\_\_\_, à ses auxiliaires et à tout occupant des trois locaux commerciaux mentionnés au chiffre précédent, sous la menace de la peine d'amende prévue à l'art. 292 CP en cas d'insoumission à une décision de l'autorité, de modifier, d'altérer et/ou de supprimer tous les aménagements intérieurs et installations desdits locaux commerciaux (II).

Le 7 novembre 2018, l'huissier-chef de la Chambre patrimoniale cantonale a établi son rapport relatif à l'inspection locale qui s'était tenue le 6 novembre 2018, dont il ressort ce qui suit :

« - *Les locaux sont propres, à part les fenêtres*  
- *Les locaux sont séparés en 7 bureaux par des vitrages*  
- *Beaucoup de prises*  
- *Une cuisine équipée*  
- *Trois portes d'entrée*  
- *Seule imperfection constatée, le parquet au sol, à (sic) diverses imperfections un peu partout, du (sic) qu'il est posé sur un chauffage au sol ».*

Par réponse à la requête de preuve à futur du 17 décembre 2018, l'intimée a notamment pris les conclusions suivantes à l'encontre de la requérante, avec suite de frais et dépens :

« (...)

**Principalement**

1. Débouter D.\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions.

**Subsidiairement**

2. Ordonner à D.\_\_\_\_\_ la production dans un court délai de l'intégralité des factures émises par la Requêteur relative aux travaux prétendument effectués dans les locaux 01, 02 et 03 sis au 1<sup>e</sup> étage de l'immeuble situé [...].

3. Si D.\_\_\_\_\_ devait contester avoir émis les factures dont la production est requise, ordonner à D.\_\_\_\_\_ d'en informer la Chambre patrimoniale cantonale dans le même délai.

4. Condamner D.\_\_\_\_\_ à fournir des sûretés à hauteur de CHF 79'680.-.

**En tout état**

5. Débouter la Requêteur de toutes autres ou contraires conclusions.

6. Condamner la Requêteur en tous les frais et dépens de la présente procédure, lesquels comprendront une indemnité équitable valant participation aux honoraires d'avocat de Madame A.\_\_\_\_\_. »

Les parties ont encore déposé des déterminations les 17 janvier et 6 février 2019.

Le 5 mars 2019, le premier juge a rendu l'ordonnance de mesures provisionnelles et preuve à futur dont est appel.

**6.** Une audience d'instruction et de premières plaidoiries s'est tenue le 28 mars 2019 dans le cadre de la procédure au fond en présence des parties, assistées de leurs conseils respectifs, D.\_\_\_\_\_ étant représentée par son administratrice unique [...].

Par ordonnance de preuve du 1<sup>er</sup> avril 2019, le premier juge a notamment désigné l'expert afin qu'il se détermine sur 27 allégués.

## **En droit :**

**1.** L'appel est recevable contre les ordonnances de 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, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Les décisions portant sur des mesures provisionnelles étant régies par la procédure sommaire (art. 248 let. d CPC), le délai pour l'introduction de l'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 et 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 ; BLV 173.01]).

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

**2.** 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 (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2<sup>e</sup> éd., 2019, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC) et peut administrer des preuves (art. 316 al. 3 CPC).

En matière de mesures provisionnelles, la cognition du juge est limitée à la simple vraisemblance des faits et à un examen sommaire du

droit, en se fondant sur les moyens de preuve immédiatement disponibles (ATF 138 III 636 consid. 4.3.2 ; TF 5A\_823/2013 du 8 mai 2014 consid. 1.3 ; TF 5A\_812/2015 du 6 septembre 2016 consid. 5.2).

## **2.**

**2.1** L'appelante fait valoir que la décision entreprise violerait son droit d'être entendue ainsi que l'art. 264 al. 1 CPC. En premier lieu, la durée prévisible de la procédure ne lui serait pas imputable dès lors qu'elle avait expressément requis la mise en œuvre d'une expertise hors procès pour éviter que l'intimée ne soit contrainte de maintenir les aménagements en l'état et que celle-ci lui a été refusée. En deuxième lieu, en tant que petite entreprise, elle ne serait pas en mesure de s'acquitter du montant requis à titre de sûreté, si bien qu'elle se verrait privée de son droit à la preuve, ce qui constituerait une violation de son droit d'être entendue. En troisième lieu, l'intimée n'aurait pas rendu vraisemblable son préjudice, alors qu'elle aurait pu démontrer avoir tenté de louer les locaux en l'état. Au contraire, les aménagements intérieurs réalisés par le précédent locataire favoriseraient et contribueraient à la mise en location desdits locaux. Enfin, pour l'appelante, rien n'indiquerait que la procédure va durer huit mois et le montant requis à titre de sûretés serait disproportionné.

L'intimée, de son côté, relève que l'appelante a demandé à l'expert de déterminer si les prix figurant sur son décompte sont justifiés au regard des prestations fournies mais non qu'ils prouvent que les travaux ont été exécutés, si bien qu'il ne saurait y avoir violation de son droit d'être entendue. Par ailleurs, la quotité du gage, dans le cadre de l'hypothèque légale, serait limitée par le montant de la créance demeuré impayé déterminé par le contrat d'entreprise et non par la plus-value objective que les travaux de construction pourraient avoir créée. L'intimée rappelle que le locataire précédent a démoli trois cloisons, si bien que les locaux, qui concernent trois unités distinctes, ne pourraient pas être loués séparément, d'autant que le parquet serait affecté de défauts. Au

demeurant, le montant des sûretés représenterait 13 % de la valeur litigieuse et ne serait pas disproportionné.

## **2.2**

**2.2.1** Selon l'art. 264 al. 1 CPC, le tribunal peut astreindre le requérant à fournir des sûretés si les mesures provisionnelles risquent de causer un dommage à la partie adverse. Il s'agit là d'une faculté conférée au juge, lequel dispose d'une certaine marge d'appréciation (Sprecher, Basler Kommentar ZPO, 2<sup>e</sup> éd., 2013, n. 17 ad art. 264 CPC). Il convient de procéder à une pesée des intérêts en jeu et de comparer la vraisemblance de la prétention du requérant avec celle du dommage allégué par l'intimé. Si la première apparaît plus vraisemblable que le second, il se justifie de renoncer à la fourniture de sûretés (Huber, in Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2<sup>e</sup> éd., 2013, n. 17 ad art. 264 CPC). De même, on renoncera en règle générale à exiger des sûretés lorsque les mesures provisionnelles requises n'ont pas d'autre but que le maintien d'une situation conforme au droit (Bohnet, op. cit., 2011, n. 5 ad art. 264 CPC).

**2.2.2** Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101), le droit d'être entendu comprend en particulier le droit pour le justiciable de s'expliquer sur tous les points essentiels avant qu'une décision soit prise à son détriment, celui de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision, celui d'avoir accès au dossier, celui de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos (ATF 135 II 286 consid. 5.1; ATF 129 II 497 consid. 2.2; ATF 126 I 15 consid. 2a/aa et les arrêts cités). Le droit d'être entendu a pour corollaire que l'autorité doit en principe donner suite aux offres de preuve présentées en temps utile et dans les formes prescrites (ATF 134 I 140 consid. 5.3). Le droit d'être entendu étant de nature formelle, sa violation implique l'annulation de la décision attaquée, sans égard à la question de savoir si son respect aurait conduit à une autre décision, sauf si le vice peut être réparé lorsque l'autorité de recours dispose du même pouvoir d'examen que l'autorité de première instance

ou si l'informalité n'est pas de nature à influencer sur le jugement (Haldy, in Commentaire romand, Code de procédure civile, 2<sup>e</sup> éd., 2019, nn. 19 et 20 ad art. 53 CPC).

**2.2.3** Selon l'art. 118 al. 1 let. a CPC, l'assistance judiciaire comprend l'exonération d'avances et de sûretés. L'exonération de sûretés découle de l'indigence de la partie à qui l'assistance judiciaire est accordée. La jurisprudence n'a pas exclu d'octroyer l'assistance judiciaire à une personne morale, mais à certaines conditions restrictives. Il faut notamment que son seul actif soit en litige et que les personnes physiques qui en sont les ayants droit économiques soient sans ressources. L'assistance judiciaire doit être refusée aux personnes morales lorsque la procédure pour laquelle elle est requise ne garantit pas leur survie (ATF 143 I 328 consid. 3.3 p. 332 s. et les références citées; TF 2D\_41/2018 du 8 janvier 2019 consid. 3.5 ; TF 4A\_372/2018 du 30 juillet 2018 consid. 2.2), étant précisé que le cercle des ayants droit économiques de la personne morale dont l'indigence est requise doit être défini de manière large et comprendre les sociétaires ou les actionnaires, les organes ou les créanciers intéressés à la procédure (TF 2D\_41/2018 du 8 janvier 2019 consid. 3.5 et la référence citée).

Les sûretés visées par l'art. 118 al. 1 let. a CPC sont les sûretés en garantie des dépens mentionnées aux art. 99 ss CPC (Message du Conseil fédéral relatif au Code de procédure civile FF 2006 p. 6913). Pour tenir compte d'avis divergents exprimés dans la doctrine, il n'est toutefois pas exclu que d'autres sûretés prévues par le CPC puissent aussi entrer dans le champ d'application de l'art. 118 al. 1 let. a CPC, telles que celles prévues comme condition à l'octroi de mesures provisionnelles et préprovisionnelles (art. 264 al. 1 et 265 al. 3 CPC), car, selon certains auteurs, on se trouverait dans une situation où le manque de ressources pourrait priver une partie de la possibilité d'obtenir la protection de ses droits d'une manière fortement semblable à la situation concernant les sûretés des art. 99 ss CPC (en ce sens Tappy, Commentaire romand, op. cit., n. 5 ad art. 118 CPC; Wüffli, Die unentgeltliche Rechtspflege in der Schweizerischen Zivilprozessordnung, n° 518 p. 218).

**2.3** En l'espèce, s'agissant de la constitution de sûretés, il y a tout d'abord lieu de se demander si l'intimée risque de subir un préjudice découlant des mesures provisionnelles ordonnées, soit l'interdiction de modifier les aménagements dont il n'est pas contesté qu'ils ont été exécutés par l'appelante. L'intimée invoque les défauts sur le parquet mais contrairement à ce qu'elle soutient, cela ne l'empêche pas en soi de mettre ses objets en location, quitte à consentir à une baisse de loyer, dès lors que cela réduirait au moins son dommage. L'intimée se contente par ailleurs de dire qu'il s'agit de trois baux distincts et qu'elle n'est dès lors pas en mesure de relouer le tout en l'état. L'appelant lui reproche de ne pas avoir remis ses baux sur le marché. S'agissant d'un local commercial, dont les baux se concluent légalement pour une période de cinq ans, on ne saurait reprocher à l'intimée de ne pas avoir été active dans la recherche de locataires tant qu'elle n'est pas autorisée à remettre ses locaux dans l'état où elle entend les louer, soit dans l'état où ils étaient avant les travaux effectués par l'appelante. Il est dès lors vraisemblable que l'intimée subisse un préjudice.

Il y a ensuite lieu de procéder à une pesée des intérêts en jeu et comparer la vraisemblance de la prétention de l'appelante avec celle du dommage allégué par l'intimée. Au stade des mesures provisionnelles, il n'est pas contesté que l'appelante a réalisé les installations litigieuses ni qu'elle n'a pas été payée pour les travaux, un constat ayant déjà été fait par l'huissier. L'appelante allègue ne pas être en mesure de s'acquitter de la somme réclamée à titre de sûretés. A cet égard, contrairement à ce que semble plaider l'intimée, le ratio entre les sûretés requises, destinées à couvrir un éventuel dommage, n'a pas à être proportionné à la valeur litigieuse du procès au fond. Il s'agit néanmoins pour le juge de s'assurer que la quotité des sûretés n'est pas telle qu'elle priverait le requérant de son droit à l'administration des preuves. Or, en l'occurrence, le premier juge a admis que les sûretés pouvaient être déposées sous forme d'une garantie délivrée par une banque ou une assurance, si bien que l'appelante ne peut pas se prévaloir de ne pas avoir les liquidités suffisantes et, partant, d'une violation de son droit à la preuve du fait

qu'elle ne serait pas en mesure de s'acquitter du montant requis à titre de sûreté. Au demeurant, pour le cas où le présent procès était nécessaire pour garantir la survie économique de l'appelante, ce qu'elle ne plaide d'ailleurs pas, elle pourrait, le cas échéant, plaider avoir droit à l'assistance judiciaire pour la constitution de sûretés, conformément aux principes exposés ci-dessus. Enfin, le premier juge a rendu une ordonnance de preuves le 1<sup>er</sup> avril 2019 par laquelle il a désigné l'expert et lui a soumis 27 allégués. Il est dès lors plus que vraisemblable que l'interdiction faite à l'intimée de modifier, altérer et/ou supprimer les aménagements intérieurs et les installations des locaux perdure à tout le moins jusqu'à fin juillet, si bien que la quotité du dommage, évaluée à huit mois de loyers, paraît justifiée.

**3.** Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté et l'ordonnance entreprise confirmée. Le délai imparti à l'appelante pour constituer les sûretés étant échu du fait de l'effet suspensif accordé à l'appel par décision du 21 mars 2019, il convient de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il fixe à l'appelante un nouveau délai pour la constitution des sûretés.

Les frais judiciaires de deuxième instance, comprenant l'émolument relatif à la décision d'effet suspensif, seront arrêtés à 1'530 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5] et mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Obtenant gain de cause, l'intimée a droit à des dépens de deuxième instance, arrêtés à 2'000 fr. (art. 7 et 20 al. 2 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010; RS 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.** La cause est renvoyée au Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale pour qu'il fixe à D.\_\_\_\_\_ un nouveau délai pour constituer les sûretés.
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'530 fr. (mille cinq cent trente francs), sont mis à la charge de l'appelante D.\_\_\_\_\_.
- V.** L'appelante D.\_\_\_\_\_ doit verser à l'intimée A.\_\_\_\_\_ un montant de 2'000 fr. (deux mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- VI.** L'arrêt est exécutoire.

La juge déléguée :

Le greffier :

Du

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

- Me Daniel Guignard (pour D.\_\_\_\_\_),
- Me Ramon Rodriguez (pour A.\_\_\_\_\_),

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

- M. le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale.

La Juge déléguée 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), 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).

Le greffier :