

COUR D'APPEL CIVILE

Ordonnance du 13 janvier 2025

Composition : Mme GIROUD WALTHER, juge déléguée
Greffière : Mme Gross-Levieva

Art. 331 CPC

Statuant sur la requête présentée par **K.**_____, à [...], tendant à l'octroi de l'effet suspensif à la demande en révision qu'elle a déposée contre l'arrêt rendu le 1^{er} novembre 2024 par la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal (n° 493) dans la cause la divisant d'avec **A.R.**_____, au [...], la Juge déléguée de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait et en droit :

1. Par contrat de bail à loyer du 4 novembre 2020, A.R. _____ (ci-après : l'intimé) a loué à K. _____ (ci-après : la requérante) un appartement de 3.5 pièces au deuxième étage de l'immeuble sis [...], à [...], appartement dont il est l'usufruitier. Ce contrat, d'une durée initiale courant du 1^{er} décembre 2020 au 30 novembre 2021, prévoyait une reconduction tacite d'année en année, sauf résiliation signifiée au moins quatre mois avant l'échéance.

2. A la suite de plaintes du voisinage s'agissant du comportement perturbateur de la requérante et des nuisances sonores qu'elle provoquait nonobstant les avertissements, l'intimé a résilié le contrat de bail à loyer par formule officielle du 14 novembre 2022, pour le 30 novembre 2023, invoquant une rupture des liens de confiance.

3. La requérante, âgée de [...] ans, séparée de son conjoint, habite dans le logement litigieux avec son fils adolescent, né en [...], qui a achevé sa scolarité obligatoire. Ses revenus nets annuels - composés de rentes AVS-AI, prévoyance professionnelle et 3^{ème} pilier B et/ou LAA - se montent à 34'178 francs. Par ailleurs, la requérante bénéficie de prestations complémentaires d'un montant mensuel de 736 francs.

4.

4.1 Le 24 novembre 2022, la requérante a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district [...] (ci-après : la commission de conciliation) d'une requête dirigée contre l'intimé, tendant en substance à l'annulation de la résiliation de bail du 14 novembre 2022.

Après avoir constaté l'échec de la conciliation lors de l'audience du 20 décembre 2022, la commission de conciliation a rendu, le 22 décembre 2022, une proposition de jugement accordant à la requérante une prolongation de bail unique et définitive jusqu'au 30 juin 2024, la locataire devant quitter le logement litigieux au plus tard à cette

date, avec la possibilité de partir en tout temps moyennant un préavis d'un mois pour la fin d'un mois.

Par acte du 10 janvier 2023, la requérante s'est opposée à cette proposition de jugement. La commission de conciliation lui a alors délivré une autorisation de procéder le 23 janvier 2023.

4.2 Le 22 février 2023, la requérante a saisi le Tribunal des baux (ci-après : le tribunal) d'une demande dirigée contre l'intimé et contre B.R._____ en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à l'annulation de la résiliation de bail litigieuse et, subsidiairement, à ce qu'une première prolongation de bail lui soit accordée pour une durée de deux ans, une seconde prolongation pouvant être requise par la locataire si nécessaire, avec possibilité de quitter le logement en tout temps pour le 15 ou la fin d'un mois, moyennant préavis d'un mois à l'avance.

4.3 Par réponse du 3 mai 2023, l'intimé et B.R._____ ont conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que la résiliation ordinaire du 14 novembre 2022 pour le 30 novembre 2023 soit confirmée et à ce qu'aucune prolongation de bail ne soit accordée à la requérante.

5. Par jugement du 23 août 2023, motivé le 20 février 2024, le tribunal a dit que la résiliation de bail signifiée par l'intimé à la requérante le 14 novembre 2022 pour le 30 novembre 2023, relative à l'appartement de 3.5 pièces au deuxième étage de l'immeuble sis [...], à [...], était valable, a accordé à la requérante une seule et unique prolongation de bail au 30 juin 2024, a rejeté la demande, en tant qu'elle était dirigée contre B.R._____, et a rendu le jugement sans frais judiciaires ni dépens.

En droit, saisi d'une demande en annulation de la résiliation ordinaire d'un bail, subsidiairement en prolongation de celui-ci, le tribunal a considéré que le motif de congé invoqué par l'intimé en qualité de bailleur reposait sur des faits établis, relatifs au comportement de la requérante, en qualité de locataire, incompatibles avec les égards dus entre locataires d'un même immeuble, de sorte que la résiliation n'était pas abusive. Le tribunal a considéré qu'au vu des intérêts en présence, il

se justifiait d'accorder une unique prolongation de bail à la requérante jusqu'au 30 juin 2024.

6. Par acte du 22 mars 2024, la requérante a interjeté appel de ce jugement auprès de la Cour d'appel civile en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme, en ce sens que la résiliation de bail litigieuse soit annulée. Subsidiairement, elle a conclu à ce qu'une première prolongation de bail lui soit accordée pour une durée de deux ans, une seconde prolongation pouvant être requise par la locataire si nécessaire, à condition qu'elle prouve avoir fait les efforts nécessaires pour se reloger sans succès à l'échéance de la première période de prolongation de deux ans. Plus subsidiairement encore, elle a conclu à l'annulation du jugement attaqué et au renvoi de la cause au tribunal pour complément d'instruction dans le sens des considérants.

7. Par arrêt du 1^{er} novembre 2024 (n° 493), objet de la présente procédure, expédié aux parties pour notification le 15 novembre 2024, la Cour d'appel civile a rejeté l'appel (I), a confirmé le jugement du 23 août 2023 (II), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 1'345 fr. et supportés provisoirement par l'Etat, à la charge de la requérante (III), a fixé l'indemnité du conseil d'office de celle-ci (IV), a rappelé l'obligation de remboursement de la bénéficiaire de l'assistance judiciaire (V) et a dit que l'arrêt était exécutoire (VI).

En substance, la Cour d'appel civile a considéré que les premiers juges avaient tenu compte de tous les éléments pertinents dans le cadre de leur appréciation, à savoir, d'une part, que la requérante avait [...] ans, était sans emploi, dépendait des prestations d'assurance sociale, avait la charge d'un fils adolescent qui vivait avec elle, que sa situation financière précaire constituait un frein certain dans sa recherche d'un nouveau logement et, d'autre part, que l'intimé avait un intérêt légitime à ce que cette locataire quitte le logement litigieux pour mettre fin à une relation contractuelle conflictuelle et éviter que d'autres incidents ne se produisent. La Cour d'appel civile a également relevé que, dans le cadre de la procédure d'appel, la requérante n'avait aucunement démontré avoir

entrepris des recherches pour se reloger et que les nuisances perduraient dans le temps, malgré la procédure.

8. Le 9 janvier 2025, la requérante a déposé un recours au Tribunal fédéral contre cet arrêt, concluant notamment, avec suite de frais et dépens, préalablement, à l'octroi de l'effet suspensif au recours et à la suspension de l'examen du recours jusqu'à ce que la Cour d'appel civile se prononce sur la demande en révision déposée le même jour, et principalement à l'annulation de l'arrêt du 1^{er} novembre 2024, en ce sens que la résiliation de bail par l'intimée soit annulée. Subsidiairement, la requérante a conclu à ce que l'arrêt soit réformé, en ce sens qu'une première prolongation de bail soit accordée pour une durée de deux ans, puis une seconde, à sa demande, à condition qu'elle prouve avoir fait les efforts nécessaires pour se reloger sans succès à l'échéance de la première période de prolongation de deux ans.

9. Le même jour, soit le 9 janvier 2025, la requérante a déposé une demande de révision de l'arrêt du 1^{er} novembre 2024 auprès de la Cour d'appel civile (ci-après : la Cour de céans), concluant, avec suite de frais et dépens, préalablement, à l'octroi d'un effet suspensif à l'arrêt entrepris et de l'assistance judiciaire, et principalement, à ce que celui-ci soit réformé, en ce sens que la résiliation de bail notifiée par l'intimé à la requérante le 14 novembre 2022 pour le 30 novembre 2023, relative à l'appartement de 3,5 pièces au deuxième étage de l'immeuble sis [...], à [...], soit annulée, respectivement déclarée caduque.

A l'appui de sa demande de révision, la requérante a invoqué l'envoi de bulletins de versement par l'intimé pour « *le paiement du loyer* » de l'appartement litigieux après le 5 août 2024, soit après la date à laquelle le bail avait pris fin conformément à la prolongation octroyée par le tribunal et confirmée en appel, ce qui démontrerait selon elle que l'intimé estime que la résiliation du contrat de bail est caduque.

10. Le 10 janvier 2025, la Juge déléguée de la Cour de céans a dispensé la requérante de l'avance de frais, la décision définitive sur l'assistance judiciaire étant réservée.

11.

11.1 En vertu de l'art. 331 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), le tribunal saisi d'une demande de révision peut suspendre le caractère exécutoire de la décision formant l'objet de cette demande. Il peut au besoin ordonner des mesures conservatoires ou la fourniture de sûretés.

Selon la doctrine, la notion d'effet suspensif de la disposition précitée est identique à celle des art. 315 al. 4 et 325 al. 2 CPC (Bastons Bulletti, *in* Petit commentaire, Code de procédure civile, 2020 Bâle, n. 4 *ad* art. 331 CPC ; Philippe Schweizer, *in* Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd., 2019, n. 5 *ad* art. 331 CPC), qui conditionnent le prononcé de l'effet suspensif notamment à l'existence d'un risque pour la partie requérante de subir un préjudice difficilement réparable.

11.2 Toutefois, selon un principe général, l'effet suspensif ne peut être octroyé à un recours - respectivement une demande en révision - ayant pour objet une décision rejetant une demande (TF 5A_197/2022 du 24 juin 2022 consid. 3.4.3 et les réf. citées ; JdT 2020 III 121 ; TF 5A_881/2017 du 23 janvier 2018 consid. 2.3, *in* RSPC 2018 p. 235 ; Juge unique CACI 3 mai 2023/ES41 consid. 4b et les réf. citées). En effet, l'effet suspensif a pour but de suspendre l'exécution de la décision attaquée. Par conséquent, une décision écartant ou rejetant une requête ne peut donner lieu à l'octroi de l'effet suspensif, dès lors qu'elle ne contient aucune disposition susceptible d'exécution (Stahelin/Bachofner, *in* Stahelin/Stahelin/Grolimund (éd.), Zivilprozessrecht, 3^{ème} éd., n. 43, p. 523 ; Spühler, *in* Spühler/Tenchio/Infanger, Basler Kommentar ZPO, 3^{ème} éd., n. 4a *ad* art. 325 CPC et les réf. citées ; CREC 27 septembre 2017 cité par

Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, n. 1.2 *ad* art. 325 CPC [s'agissant d'une décision de refus de suspension de la procédure] ; sur le tout : CPF 7 juin 2021/144 ; Juge unique CACI 19 janvier 2023/ES3 consid. 4.1.2).

En revanche, il n'apparaît pas exclu de requérir auprès de l'autorité saisie le prononcé de mesures conservatoires. Lorsqu'il faut considérer la requête d'effet suspensif comme une requête de mesures conservatoires tendant en réalité à l'octroi anticipé de la conclusion prise en recours ou dans la demande de révision, alors le requérant doit démontrer l'existence d'un intérêt supérieur. Un tel pouvoir doit être exercé avec retenue. Seuls des cas où le refus du premier juge d'ordonner des mesures provisionnelles pourrait causer à la partie requérante une atteinte irréversible à ses intérêts peuvent justifier le prononcé d'une mesure conservatoire (JdT 2020 III 121). Il faut en outre une extrême urgence (cf. art. 265 al. 1 CPC).

11.3 En l'espèce, l'arrêt de la Cour d'appel civile du 1^{er} novembre 2024 rejette le recours introduit contre la décision de première instance. L'octroi d'un effet suspensif à la demande en révision n'y changerait donc rien et la requête y relative, sans objet, doit être rejetée.

A considérer que la requête d'effet suspensif soit une requête de mesures conservatoires - visant à annuler le congé ou à prolonger le contrat de bail, celle-ci devrait également être rejetée, en l'absence de risque d'atteinte irréversible et d'extrême urgence. En effet, la requérante, qui invoque à ce titre le risque de se retrouver, avec un fils mineur, subitement sans domicile, ne peut être suivie. L'arrêt entrepris fait l'objet d'un recours au Tribunal fédéral, assorti d'une requête d'effet suspensif. Or, la requérante n'allègue pas que celle-ci aurait été rejetée. Par ailleurs, elle ne plaide pas non plus qu'une requête d'expulsion aurait été formée, auquel cas elle disposerait encore d'un certain délai et de voies de droit, ce qui exclurait le risque d'atteinte irréversible et imminente.

Pour le surplus, les motifs de révision – douteux – n’ont pas à être tranchés en l’état.

12. En définitive, la requête d’effet suspensif, interprétée comme une requête de mesures conservatoires, doit être rejetée.

Les frais judiciaires, arrêtés à 350 fr. (art. 30 et 60 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5], par analogie), suivent le sort de la cause au fond (cf. art. 104 al. 3 CPC).

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

- I. La requête d'effet suspensif est rejetée.
- II. Il sera statué sur le sort des frais judiciaires de la présente ordonnance, arrêtés à 350 fr. (trois cent cinquante francs), dans le cadre de l'arrêt sur appel à intervenir.

La juge déléguée :

La greffière :

Du

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

- Me Lionel Ducret (pour K. _____),
- Me Luc del Rizzo (pour A.R. _____),

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

- la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal.

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

LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

La greffière :