

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 11 octobre 2023

---

Composition : M. HACK, juge unique

Greffier : Mme Umulisa Musaby

\*\*\*\*\*

**Art. 259g CO ; 261 al. 1 CPC**

Statuant sur l'appel interjeté par [...] **K.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, requérante, contre l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 8 août 2023 par la Présidente du Tribunal des baux dans la cause la divisant d'avec **M.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, intimé, le Juge unique de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par ordonnance de mesures provisionnelles du 8 août 2023, la Présidente du Tribunal des baux (ci-après : la Présidente) a rejeté la requête de mesures provisionnelles déposée le 30 juin 2023 par la requérante Société coopérative K.\_\_\_\_\_ et tendant à la déconsignation de loyers consignés par l'intimé M.\_\_\_\_\_ auprès de la Banque Cantonale Vaudoise (ci-après : la BCV) (I) et a rendu cette ordonnance sans frais judiciaires ni dépens (II).

La première juge a considéré que la déconsignation requise constituait une mesure d'exécution anticipée, nécessitant que les faits soient constatés avec une haute vraisemblance, confinant à la certitude. Tel n'était pas le cas selon elle, la requérante ayant produit une seule pièce attestant la consignation d'un montant de 762 fr. par l'intimé. Par ailleurs, la requérante ne rendait pas vraisemblable la menace d'un dommage difficile à réparer. Enfin, contrairement à l'argumentation de la requérante, la Présidente a considéré que les loyers consignés sur le compte de la société coopérative [...] (ci-après : K.I.\_\_\_\_\_) avaient été valablement consignés pour la requérante, celle-ci ayant, entre autres points communs avec celle-là, la même adresse.

**B.** Par acte posté le 16 août 2023, la Société coopérative K.\_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelante) a interjeté un appel contre cette ordonnance, concluant, avec suite de dépens, à ce qu'il soit ordonné à la BCV de déconsigner les loyers litigieux en sa faveur (II), subsidiairement à l'annulation de l'ordonnance attaquée et au renvoi de la cause au premier juge pour nouvelle décision dans le sens des considérants (III).

Par ordonnance du 18 août 2023, le Juge unique de la Cour d'appel civile (ci-après : le juge unique) a rejeté la requête d'effet suspensif qui était contenue dans l'appel et dit que les frais de cette ordonnance suivraient le sort de l'appel.

M. \_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimé) n'a pas été invité à se déterminer.

Par avis du 6 septembre 2023, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger et qu'il n'y aurait plus d'échange d'écritures.

**C.** Le juge unique retient les faits pertinents suivants, sur la base de l'ordonnance attaquée, complétée dans la mesure nécessaire par les pièces du dossier :

**1.** Il ressort des extraits du Registre du commerce (dans leur teneur au 5 octobre 2023) que l'appelante et la société K.I \_\_\_\_\_, sont toutes les deux des sociétés coopératives, dont le siège se trouve à l'avenue des [...] à Lausanne. Depuis janvier 2018, les administrations de ces deux sociétés sont composées des mêmes personnes : [...], administratrice-présidente avec signature individuelle, [...], [...], [...], [...] et [...], administrateurs avec signature collective à deux. Depuis février 2019, les deux sociétés ont le même organe de révision, à savoir [...].

**2.** Le 22 août 2022, l'intimé a ouvert un compte de consignation de loyers à la BCV au nom de la société « K.I \_\_\_\_\_ ».

Le 24 août 2022, se plaignant des défauts de la chose louée (défauts d'encastrement d'un frigo et d'absence de conciergerie), l'intimé a déposé une requête de conciliation auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de la Préfecture de Lausanne (ci-après : la commission de conciliation) contre l'appelante, en concluant notamment à la remise en état. Le 26 août 2022, il a déposé une requête complémentaire en contestation de congé. Après l'échec de conciliation, la commission de conciliation lui a délivré, le 20 octobre 2022, une autorisation de procéder.

Par acte du 28 octobre 2022, l'intimé a déposé une demande devant le Tribunal des baux, en concluant à la remise en état de son

appartement et en contestant la résiliation de bail notifiée le 16 août 2022 pour le 30 septembre 2022. L'intimé indiquait avoir procédé à la consignation de loyer après avoir mis la bailleresse en demeure le 6 août 2022.

Par jugement du 1<sup>er</sup> juin 2023, motivé le 30 août 2023 (dans la cause XC22.[...]), le Tribunal des baux a jugé que le congé était inefficace.

Par avis du 6 juin 2023, la Présidente a informé les parties de la disjonction des conclusions relatives aux défauts de la chose louée, celles-ci devant faire l'objet d'une procédure séparée portant la référence XZ23[...].

**3.** Par requête du 30 juin 2023, telle que précisée le 3 juillet suivant, l'appelante a requis, à titre provisionnel, la déconsignation de loyers.

A l'appui de sa requête, elle a produit un avis de crédit que la BCV avait envoyé à la Société K. \_\_\_\_\_ en l'informant que le 19 juin 2023 « le donneur d'ordre M. \_\_\_\_\_, [...] » avait versé le montant de 762 fr. à titre de « loyer juillet 2023, [...] LS » et que le bénéficiaire était « [...] ».

Le 17 juillet 2023, l'intimé a conclu en substance au maintien de la consignation.

Le 25 juillet 2023, l'appelante a répliqué.

### **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 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 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]).

L'appel doit contenir des conclusions chiffrées, s'agissant de conclusions pécuniaires, sous peine d'irrecevabilité. Il ne saurait être remédié à ce vice par la fixation d'un délai de l'art. 132 CPC (ATF 137 III 617 c. 4 et 5, JT 2014 II 187) ou de l'art. 56 CPC (TF 5A\_855/2012 du 13 février 2013 c. 5, RSPC 2013 p. 257). Exceptionnellement, il doit être entré en matière sur des conclusions formellement déficientes, lorsqu'on comprend à la lecture de la motivation ce que demande l'appelant, respectivement à quel montant il prétend. Les conclusions doivent en effet être interprétées à la lumière de la motivation de l'appel (ATF 137 III 617 consid. 6.2 ; TF 5A\_779/2021 du 16 décembre 2022 consid. 3.1).

**1.2** En l'espèce, même si l'appel ne comporte pas de conclusion chiffrée, on comprend, à la lecture de la motivation (appel, p. 4), que l'appelante conclut à la déconsignation des loyers, dont le montant se montait - au jour de l'appel - à 10'356 francs. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 francs. En outre, l'appel, écrit et motivé (art. 311 al. 1 CPC), est formé en temps utile par la partie bailleresse qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC). Il est dès lors recevable.

**2.** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, un moyen de preuve nouveau n'est pris en compte au stade de l'appel que s'il est produit sans retard (let. a) et ne pouvait pas l'être devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Ces deux conditions sont cumulatives. 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 (ATF 143 III 42 consid. 4.1,

JdT 2017 II 342 ; TF 4A\_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 4.1, non publié à l'ATF 143 III 348, et les réf. citées).

**2.2** En l'espèce, hormis les extraits du registre du commerce – qui contiennent des faits notoires – les pièces produites par l'appelante notamment l'extrait du registre foncier relatif à la parcelle 192 de la commune [...], qu'elle aurait pu produire devant la Présidente (cf. ord., p. 6) ne sont pas recevables en deuxième instance (cf. 1C\_547/2020 du 15 septembre 2021 consid. 2.1)

**2.3** Il a été donné suite à la réquisition de l'appelante tendant à ce que le dossier de la cause XC[...] soit versé au dossier de la présente cause. Il en a été tenu compte dans la mesure de sa pertinence.

### **3.**

#### **3.1**

**3.1.1** Selon l'art. 259g al. 1 CO, le locataire d'un immeuble qui exige la réparation d'un défaut doit fixer par écrit au bailleur un délai raisonnable à cet effet; il peut lui signifier qu'à défaut de réparation dans ce délai, il consignera auprès d'un office désigné par le canton les loyers à échoir. Les loyers consignés sont réputés payés (art. 259g al. 2 CO).

Les loyers sont consignés auprès d'une institution étatique et sont acquis au bailleur, dans la mesure où il a une créance en paiement du loyer, à l'issue du jugement au fond. La consignation du loyer ensuite de défauts de l'objet loué a dès lors un caractère provisoire ; elle tombe au plus tard avec le jugement au fond (TF 4A\_494/2013 du 25 février 2014 consid. 1.1-1.3).

La consignation du loyer est conçue comme un moyen de pression à disposition du locataire pour obtenir du bailleur la réparation du défaut (ATF 146 III 63 consid. 4.4.4 p. 68 et les références citées ; ATF 124 III 201 consid. 2d p. 203 et les références citées, notamment au Message du Conseil fédéral). Dans cette optique, le locataire peut consigner l'intégralité de son loyer, indépendamment de la gravité du défaut dont il

exige la réparation et du montant de ses prétentions financières (ATF 124 III 201 consid. 2d p. 203; TF 4C.35/2003 du 3 juin 2003 consid. 2.2 et les références citées).

Selon la jurisprudence rendue sous l'empire de l'ancien droit, dès lors que le montant des loyers peut être relativement important et que, sauf accord des parties ou réparation complète des défauts, la consignation peut se poursuivre jusqu'à droit connu sur le fond (ATF 124 III 201 consid. 2d p. 203 s.), il est nécessaire que le juge puisse intervenir, par le biais de mesures provisionnelles, sur le montant déjà consigné, en cas de disproportion entre celui-ci et les prétentions financières du locataire. Il ne s'agit pas de préjuger du bien-fondé de la consignation ou de priver le locataire d'un moyen de pression, mais de permettre au rapport contractuel de fonctionner durant l'instance si son équilibre est menacé (TF 4C.35/2003 précité consid. 2.4). Depuis l'entrée en vigueur du CPC, le 1<sup>er</sup> janvier 2011, ces conditions posées par la jurisprudence correspondent aux exigences de l'art. 261 al. 1 CPC, notamment à celle de l'existence d'un préjudice difficilement réparable (art. 261 al. 1 let. b CPC; TF 4A\_523/2020 du 23 février 2021 consid. 1.2.2). Une requête de mesures provisionnelles visant à la levée de la consignation ne doit ainsi être admise que de manière restrictive par le juge. Ce dernier ne doit pas perdre de vue l'avantage procédural que le législateur a voulu accorder au locataire et doit éviter que la faculté du locataire de consigner son loyer ne soit entravée par un recours systématique du bailleur à ce type de mesures (Aubert, Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2017, nn. 36-37 ad art. 259h-259i CO et les réf. citées).

**3.1.2** 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).

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 (Bohnet, Commentaire romand du Code de procédure civile, Bâle 2019, n. 8 ad art. 261 CPC). 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 (ATF 138 III 378 consid. 6.3). Le dommage difficilement réparable de l'art. 261 al. 1 let. b CPC est principalement de nature factuelle ; il concerne tout préjudice, patrimonial ou immatériel, et peut même résulter du seul écoulement du temps pendant le procès (ATF 138 III 378 consid. 6.3 ; Hohl, Procédure civile, tome II, 2<sup>e</sup> éd., Berne 2010, n. 1763). Le requérant doit 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. Est difficilement réparable le préjudice qui sera plus tard impossible ou difficile à mesurer ou à compenser entièrement (TF 4A\_611/2011 du 3 janvier 2012 consid. 4.1).

Ainsi, le bailleur doit justifier de la condition de l'urgence, c'est-à-dire rendre vraisemblable que la libération (totale ou partielle) des loyers consignés permettra d'écartier la menace d'un dommage difficilement réparable que lui causerait la consignation ; en outre, il doit justifier au degré de la vraisemblance que le droit du locataire de consigner n'est formellement ni matériellement bien fondé. La première de ces conditions n'est remplie que si le bailleur rend vraisemblable que la consignation le place dans une situation financière difficile (CACI Juge délégué 17 mars 2021/ES 5 consid. 2.3 ; CACI 13 avril 2017/92 consid. 4.2.2 ; Byrde, Les mesures provisionnelles en droit du bail à loyer : examen de la jurisprudence récente, 13<sup>e</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2004, p. 29 et les réf. citées).

Plus une mesure atteint de manière incisive la partie citée, plus il convient de fixer de hautes exigences quant à l'existence des faits

pertinents et au fondement juridique de la prétention. Tel est en particulier le cas des mesures d'exécution anticipée provisoires lorsqu'elles sont susceptibles d'avoir un effet définitif, le litige étant alors privé d'intérêt au-delà du stade des mesures provisionnelles. Ces exigences élevées ne portent pas seulement sur la vraisemblance comme mesure de la preuve requise, mais également sur l'ensemble des conditions d'octroi de la mesure provisionnelle, en particulier sur l'appréciation de l'issue du litige au fond et sur celle des inconvénients que la décision incidente pourrait créer à chacune des deux parties (ATF 131 III 473 consid. 2.3 et 3.2). 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 consid. 6.4 et les réf. citées ; ATF 131 III 473 consid. 3.2, JdT 2005 I 305 ; TF 5D\_219/2017 du 24 août 2018 consid. 4.2.2).

**3.2** En l'espèce, comme la Présidente l'a relevé, le procès au fond concerne des défauts de la chose louée en raison desquels l'intimé a consigné les loyers. La déconsignation des loyers à titre provisionnel aurait pour effet de priver le locataire d'une garantie légale en cours de procès, cela alors que le bien-fondé des prétentions de la bailleuse n'est pas encore démontré. L'appelante requiert ainsi une mesure d'exécution anticipée des prétentions au fond, de sorte qu'il convient de se montrer particulièrement exigeant dans l'examen de sa requête de mesures provisionnelles. L'appelante doit d'abord établir, à un degré de vraisemblance accrue, que la consignation n'était pas justifiée et, ensuite, selon le même degré de vraisemblance, l'existence d'un préjudice difficile à réparer. En l'état, elle ne rend vraisemblable ni l'un ni l'autre.

**3.2.1** On ignore en effet à quel dommage l'appelante serait confrontée du fait de la consignation. Elle invoque une jurisprudence du Tribunal fédéral (ATF 138 III 378 consid. 6.3), selon laquelle le seul écoulement du temps peut provoquer un dommage. Cela ne signifie pas que l'écoulement du temps, à lui seul, justifie des mesures provisoires. A cet égard, l'appelante se contente d'alléguer que « presque 1 année de consignation » s'est écoulée, sans pour autant démontrer concrètement

en quoi elle subirait un préjudice du fait de la consignation pendant la durée de la procédure au fond.

**3.2.2** Dans un autre moyen, l'appelante fait valoir que « l'adresse de la raison sociale de consignation erronée ne peut être tenue pour valable du seul fait que [la société K.I.\_\_\_\_\_] a la même adresse que [l'appelante] ». Si on interprète de bonne foi son grief, à la lumière de la motivation de l'ordonnance attaquée, elle reproche à la Présidente d'avoir considéré que les loyers n'ont pas été consignés en faveur d'une société autre que l'appelante.

Le grief de l'appelante n'est pas fondé. En effet, si le compte de consignation a été ouvert au nom de la société K.I.\_\_\_\_\_, le locataire a clairement précisé que cette consignation concernait les loyers de l'appartement [...], ce qui faisait référence à l'adresse de l'appartement litigieux, sis à la rue de la [...] Lausanne. Il a également indiqué que le bénéficiaire de la consignation était K.\_\_\_\_\_, ce qui désignait manifestement l'appelante, qui abrège elle-même de la sorte sa raison sociale K.\_\_\_\_\_. L'identité de la bailleresse ne fait pas de doute. Au vu de ces indications et du fait que les représentants de ces deux sociétés sont les mêmes, l'appelante a manifestement compris qu'elle était la bénéficiaire des loyers consignés.

C'est dès lors à bon droit que la Présidente a considéré que la consignation avait été faite pour le compte de l'appelante et non d'une autre personne morale. Et de toute manière, en l'absence de dommage, le moyen tiré d'une irrégularité de la consignation ne serait pas suffisant pour obtenir la déconsignation à titre provisionnel.

**5.** En définitive, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC et l'ordonnance attaquée confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'000 fr., soit 200 fr. pour l'émolument relatif à la décision rendue sur la requête

d'effet suspensif (art. 60 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5] par analogie) et 800 fr. pour l'émolument du présent arrêt (art. 65 al. 1 TFJC), doivent être mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer.

Par ces motifs,  
le juge unique  
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 K.\_\_\_\_\_.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

Le juge unique :

La greffière :

Du

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

K. \_\_\_\_\_ - M. M. \_\_\_\_\_

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

- Mme la Présidente du Tribunal des baux

La juge unique 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: