

COUR D'APPEL CIVILE

Ordonnance de mesures provisionnelles

Du 17 mars 2021

Composition : M. DE MONTVALLON, juge délégué
Greffière : Mme Egger Rochat

Art. 261 CPC

Statuant sur la requête de mesures provisionnelles déposée le 22 février 2021 par **J.**_____ **AG**, à [...], défenderesse, dans la cause la divisant d'avec **T.**_____, à [...], demandeur, le Juge délégué de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 2 novembre 2020, le Tribunal des baux a prononcé que le loyer mensuel net du local commercial loué à l'usage d'un cabinet médical au deuxième étage de l'immeuble sis [...], à [...], pris à bail par le demandeur T._____ à la défenderesse J._____ AG, était réduit de 3 % à compter du 12 décembre 2018 et aussi longtemps qu'O._____ occuperait les locaux au-dessus de celui du demandeur (I), que les loyers consignés par le demandeur auprès de la Banque Cantonale Vaudoise sur le compte n° [...] étaient libérés comme suit :

- en faveur du demandeur, à hauteur de 2'818 fr. 25, correspondant aux parts de loyer payées en trop du 12 décembre 2018 au 30 novembre 2020 compte tenu de la réduction de loyer accordée sous chiffre I ;

- en faveur de la défenderesse, à hauteur du solde (II),

que les frais judiciaires, arrêtés à 1'650 fr., étaient mis à la charge du demandeur à hauteur de 550 fr. et à la charge de la défenderesse à hauteur de 1'100 fr., et seraient prélevés sur les avances fournies par les parties (III), que la défenderesse devait verser au demandeur la somme de 1'365 fr. à titre de dépens (IV) et que toutes autres ou plus amples conclusions devaient être rejetées (V).

En droit, les premiers juges ont considéré que les nuisances provoquées par une musique diffusée à un volume sonore élevé, par le bruit de pas, de sauts et d'haltères, ainsi que par le cri des moniteurs de fitness et des participants, des cours collectifs de « Zumba », « Spinning », « Bodypump » et « Interval training » excédaient les limites de la tolérance s'agissant de l'usage d'un cabinet médical de cardiologie. Toutefois, l'atteinte à l'usage convenu n'était que ponctuelle, dès lors que, d'après les plannings produits, les cours bruyants n'avaient lieu qu'environ six heures par semaine dans le créneau horaire de bureau, soit de 7h à 19h du lundi au vendredi. Ces nuisances devaient donc être qualifiées de défaut mineur. Cependant, la défenderesse ayant été informée de ce défaut en décembre 2018 et le demandeur subissant toujours les nuisances lors du dépôt de la demande le 9 mars 2020, la longue durée

pendant laquelle le demandeur avait supporté les inconvénients liés à ce défaut et le fait qu'il continuait à les subir justifiaient d'admettre que l'usage de la chose louée était restreint par un défaut de moyenne importance, le demandeur étant ainsi légitimé à agir en application des art. 259 ss CO. Selon les premiers juges, le demandeur n'était pas en droit d'exiger une remise en état des locaux loués, soit la mise en œuvre de toutes les mesures nécessaires pour supprimer les nuisances selon l'art. 259b let. b CO, mais était en droit d'obtenir une réduction du loyer au sens de l'art. 259d CO. Ils ont en outre considéré que le demandeur avait consigné les loyers conformément aux art. 259g ss CO.

B. Le 22 février 2021, J._____ AG a interjeté appel contre le jugement précité en concluant, avec suite de frais, principalement, à sa réforme en ce sens que les conclusions prises par T._____ dans sa demande du 9 mars 2020 soient rejetées, les loyers consignés par ce dernier auprès de la Banque Cantonale Vaudoise étant intégralement et immédiatement libérés en sa faveur, par l'intermédiaire de P._____ SA, que les frais judiciaires, arrêtés à 1'650 fr., soient mis à la charge de T._____ et que celui-ci doive lui verser la somme de 4'095 fr. à titre de dépens, puis subsidiairement, à l'annulation du jugement.

Le même jour, J._____ AG a requis, à titre de mesures provisionnelles, à ce que T._____ ne soit plus autorisé à consigner les loyers et à ce que la somme de 75'000 fr., à prélever sur le compte de consignation Banque Cantonale Vaudoise n° [...], soit immédiatement libérée en sa faveur, par P._____ SA, le solde demeurant consigné.

Le 5 mars 2021, dans le délai imparti à cet effet, T._____ s'est déterminé en concluant, avec suite de frais, au rejet des conclusions prises à titre de mesures provisionnelles.

C. Le Juge délégué de la Cour d'appel civile retient, au degré de la vraisemblance, les faits pertinents suivants, sur la base du jugement querellé, complété par les pièces du dossier :

1. Par contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux du 28 mars 2006, T._____ a pris à bail un local commercial d'une surface d'environ 193 m² à l'usage d'un cabinet médical au deuxième étage de l'immeuble sis [...], à [...]. Le bail a débuté le 1^{er} mai 2006 pour se terminer le 30 avril 2011 ; il se renouvelait ensuite de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation reçu au moins une année à l'avance pour la prochaine échéance. Le loyer net convenu s'élevait à 4'020 fr., auquel s'ajoutait un acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires de 338 francs.

Dès le 1^{er} avril 2012, ce loyer a été diminué à 3'973 fr. par mois, l'acompte de charges restant inchangé.

2. J._____ AG, représentée par la gérance P._____ SA (ci-après : la gérance), est devenue propriétaire de l'immeuble où se trouvent les locaux susmentionnés le 19 juillet 2018.

3. Les locaux sis à l'étage au-dessus du cabinet médical sont exploités par une salle de fitness, soit la société O._____.

Celle-ci dispense des cours collectifs de « Zumba », « Spinning », « Bodypump », « Interval training », « Yoga », « Pilates », « Cuisses, Abdos, Fessiers », « TRX » et « Gym douce ».

4. Par courrier du 11 décembre 2018, T._____ s'est plaint auprès de la gérance de « nuisances sonores inacceptables ». Selon lui, « celles-ci sont principalement dues à la tenue de cours collectifs durant les heures de bureau. [...] Des cours de zumba se tiennent notamment tous les mardis matins au 3^e étage. [...] Me trouvant localisé directement au-dessous de cette salle, nous sommes agressés par des volumes sonores illégaux, en sus de cris et sauts des participants. ».

Par courriel du 22 janvier 2019, T._____ a écrit être « toujours, fortement importunés par les bruits de musique et les cris émanant du fitness de l'immeuble ».

Par courrier de son conseil du 23 janvier 2019 adressé à la gérance, T._____ s'est plaint en ces termes :

« [...] de nombreuses nuisances sonores l'empêchant d'exercer convenablement son activité de cardiologue.

Le fitness, par la musique et par les cours qui sont donnés, provoquent un bruit important. De plus, un local serait loué à un centre religieux, lequel engendre aussi des nuisances sonores.

Ainsi, il convient que cette situation cesse afin que la pratique médicale du Dr T._____ puisse se poursuivre.

Si tel ne devait pas être le cas, dans un délai de 10 jours dès réception de la présente, mon client n'aurait pas d'autre alternative que de consigner le loyer.

[...] ».

Par courrier du 29 janvier 2019, [...], gérante au sein de P._____ SA (ci-après : la gérante), a prié T._____ de lui préciser les jours et heures concernés par les nuisances sonores. Elle souhaitait également constater sur place les nuisances afin de pouvoir prendre les mesures nécessaires. Elle l'invitait ainsi à lui indiquer à quel moment cela serait utile de le faire.

Par courrier de son conseil du 19 février 2019, T._____ a répondu être prêt à l'accueillir à nouveau, dès qu'elle le souhaitait, pour constater les nuisances, l'invitant à le contacter au préalable. Il répétait sa requête de supprimer les nuisances dans un délai de 10 jours, sans quoi il devrait consigner les loyers.

5. Selon le formulaire de consignation de loyer signé le 1^{er} mai 2019 par T._____, celui-ci a consigné le montant mensuel du loyer de 3'973 fr., l'échéance du premier loyer consigné étant le 30 avril 2019.

6. Par requête du 24 mai 2019, T._____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut.

7. Par courriel du 16 juillet 2019, la gérante [...] s'est adressée à la société [...] SA en raison de bruits entre les locaux de la salle de fitness et le cabinet médical. Elle s'exprimait notamment en ces termes :

- « Il s'agirait donc (selon moi)
- de prendre des mesures pendant 2 semaines à raison de 3 ou 4 fois par semaine pendant les heures les plus bruyantes qui sont connues
- de faire un rapport
- de relater les relevés avec les normes en la matière ».

Selon les courriels que la gérante a adressés le 27 août 2019 à T._____, puis à son conseil, un rendez-vous s'est tenu dans les locaux du locataire, en présence de celui-ci, de l'ingénieur acoustique et de la gérante le mardi matin 27 août 2019. Lors de ce rendez-vous, il a été convenu de « faire un relevé des sons dans les locaux de M. T._____ et ce durant les cours collectifs bruyants, soit la zumba, qui a été particulièrement relevé par votre client ».

Par courriel du 28 août 2019 adressé à T._____, la gérante a confirmé que les relevés auraient lieu le 17 septembre prochain, entre 9h et 11h environ.

Par rapport du 20 septembre 2019 établi à la demande de J._____ AG, demande connue et non contestée par T._____, [...] SA a attesté des nuisances sonores causées par les cours de « Zumba » dispensés par la société de fitness. Tant le locataire que la bailleuse ont admis la validité des mesures et des conclusions de ce rapport.

Selon ce rapport, les relevés des niveaux de bruit ont été effectués, le mardi 17 septembre 2019 entre 9h et 10h30 environ, dans différents locaux du cabinet ; en particulier durant un cours de zumba. Il en ressort que les bruits mesurés dans le cabinet médical sont essentiellement produits par la musique diffusée dans la salle du fitness.

Ils comprennent peut-être également le bruit des personnes sautant sur le sol. Ils sont composés de basses fréquences (rythme de basse de la musique), mais également parfois de moyennes et hautes fréquences (cris du moniteur ou des participants, voire mélodie de la musique). Les niveaux étaient fortement fluctuants selon les périodes. Il est mentionné que selon les informations obtenues par les personnes travaillant dans le cabinet médical, le cours de zumba représente l'activité la plus dérangeante qui a lieu dans la salle du fitness.

Ce rapport mentionne que la Directive sur les Etablissements publics (DEP), établie par le Groupement des responsables cantonaux de la protection contre le bruit sur la base de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), permet de protéger les locaux exposés à des nuisances sonores en provenance d'établissements publics diffusant de la musique et s'applique, par extension, à tous les locaux avec diffusion régulière de musique. Dès lors, s'agissant de locaux commerciaux, la valeur limite à ne pas dépasser à l'intérieur des pièces entre 7h et 19h est fixée par la DEP à 40 dB(A), dans la mesure où les pièces ne sont pas utilisées pour dormir. Or, durant les cours de « Zumba » en question, les valeurs mesurées se situaient entre 42 et 46dB(A) dans les différentes pièces du cabinet médical, soit un dépassement compris entre 2 et 6 dB(A) selon les locaux.

En conclusion, l'auteur du rapport a retenu que les bruits perçus durant le cours de « Zumba » ne respectaient pas les exigences de la Directive sur les Etablissements publics (DEP) dans l'ensemble des pièces testées et que les nuisances sonores pouvaient donc être considérées comme gênantes pour l'usage normal des locaux. Néanmoins, la directive DEP étant habituellement appliquée en cas de diffusion « régulière » de musique, la gêne devait être relativisée en fonction de la durée hebdomadaire des perturbations. Il précisait en outre qu'il se pourrait que les exigences pour l'isolation au bruit aérien et au bruit de choc entre une salle de fitness avec diffusion de musique et des bureaux, lesquelles sont élevées (selon la norme SIA 181), ne soient pas satisfaites.

8. Par courriel du 6 novembre 2019 adressé au conseil de T._____, la gérante [...] a suggéré une réduction du loyer de 2 %, soit 80 fr. par mois, au vu du rapport et de la gêne rencontrée une heure par semaine.

9. Au 31 décembre 2019, le compte de consignation ouvert auprès de la BCV présentait un solde de 38'799 fr. correspondant aux loyers consignés du 1^{er} juillet au 31 décembre 2019 (solde reporté de 8'622 fr. + crédit de 30'177 fr. [= 7 x 4'311 fr.]).

10. Le 12 février 2020, après suspension de la cause prolongée à plusieurs reprises, la commission a constaté l'échec de la conciliation et délivré une autorisation de procéder.

Par demande déposée le 9 mars 2020 contre la bailleresse J._____ AG auprès du Tribunal des baux, T._____ a conclu, avec suite de frais, à ce qu'il soit constaté que la consignation a été faite conformément aux dispositions légales (I), à ce qu'il soit ordonné à la propriétaire de procéder à toutes mesures nécessaires afin de faire cesser les nuisances sonores (II), à ce qu'une réduction de loyer de 10 % lui soit accordée en sa qualité de locataire dès le mois d'octobre 2018 et jusqu'à la réalisation de l'intervention susmentionnée, soit la suppression des nuisances sonores (III) et à la libération du loyer qu'il avait consigné en sa faveur, à concurrence des montants de la réduction de loyer octroyée (IV).

Par détermination du 6 juillet 2020, J._____ AG a conclu, avec suite de frais, au rejet des conclusions prises par le demandeur T._____ et, reconventionnellement, à la libération en sa faveur des loyers consignés.

Le 2 novembre 2020 s'est tenue l'audience de jugement devant le Tribunal des baux, lors de laquelle T._____ a requis une expertise acoustique. Le tribunal a rejeté cette requête en raison de sa tardiveté, dès lors qu'un délai au 19 août 2020 avait été imparti au demandeur pour faire valoir ses moyens de preuve.

Le témoin [...], médecin qui a travaillé dans le cabinet médical de T._____ de 2010 environ à fin 2019, a indiqué qu'il y avait du bruit dérangeant plusieurs fois par semaine. Elle a ajouté qu'elle était surtout incommodée par les basses de la musique, les bruits de pas et la voix du moniteur de fitness pendant les cours collectifs, au point que cela gênait lorsqu'elle parlait à ses patients et au téléphone.

En outre, les parties ont produit chacune un planning des cours collectifs proposés par la salle de fitness, l'un pour la période du 17 au 23 juin 2019 et l'autre pour celle du 11 au 17 novembre 2019. Les deux plannings prévoient les cours collectifs suivants : lundi, « Cuisses, Abdos, Fessier » de 9h15 à 10h15, « Pilates » de 12h15 à 13h, « Bodybump » d'environ 18h à 19h10 et « Zumba » d'environ 19h à 20h10 ; mardi, « Zumba » de 9h15 à 10h15, « Interval Training » en juin et « Spinning » en novembre de 18h à 18h55 et « Bodybump » de 19h à 20h ; mercredi, « Spinning » de 9h15 à 10h15, « Yoga » d'environ 12h15 à 13h15, « Spinning » en juin et « Interval Training » en novembre de 18h à 18h55, « TRX » d'environ 19h à 20h ; jeudi, « Cuisses, Abdos, Fessier » de 18h à 18h55 et « Spinning » en juin et « Zumba » en novembre d'environ 19h à 20h ; et vendredi, « Yoga » de 9h15 à 10h15 et « Spinning » de 18h à 19h. Le programme pour la période du 11 au 17 novembre 2019 prévoit encore un cours de « Gym douce », lundi de 17h15 à 18h10, de « Cuisses, Abdos, Fessier », mardi de 12h15 à 13h, de « TRX », mercredi de 19h à 19h55 et, jeudi, de « Gym douce » de 9h15 à 10h15 et de « Spinning » de 12h15 à 13h15.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au

moins (art. 308 al. 2 CPC). Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

1.3 En l'occurrence, l'appelante a également requis des mesures provisionnelles auxquelles s'applique la procédure sommaire (art. 248 let. d CPC), de sorte que le Juge délégué de la Cour de céans est compétent pour prononcer de telles mesures en vertu de l'art. 43 al. 1 let. e CDPJ (Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010 ; BLV 211.02).

2.

2.1 L'appelante requiert des mesures provisionnelles au sens de l'art. 261 CPC tendant à ce que l'intimé ne soit plus autorisé à consigner le loyer et à ce que les loyers consignés soient partiellement libérés en sa faveur, alors que, selon l'art. 315 al. 1 CPC, l'appel suspend la force de chose jugée et le caractère exécutoire de la décision dans la mesure des conclusions prises en appel.

2.2 Dans certaines situations, l'absence de caractère exécutoire du jugement peut déployer des conséquences fâcheuses pour la partie ayant eu gain de cause en première instance. C'est la raison pour laquelle la loi prévoit la possibilité pour l'instance d'appel d'autoriser l'exécution anticipée de la décision attaquée (art. 315 al. 2 CPC), laquelle devient alors (provisoirement) exécutoire dans cette mesure (art. 336 al. 1 let. b CPC). Il y a ici retrait de l'effet suspensif, qui peut porter sur tous les points ou sur une partie seulement des points visés par l'appel ordinaire. L'instance d'appel dispose d'un large pouvoir d'appréciation comme en atteste la teneur laconique de l'art. 315 al. 2 CPC (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., 2019 [ci-après : CR-CPC], nn. 4-4a ad art. 315 CPC).

Lorsqu'il s'agit de se prononcer sur une requête d'exécution anticipée au sens de l'art. 315 al. 2 CPC, il y a lieu de se référer aux principes régissant les mesures provisionnelles, découlant des art. 261 ss CPC, applicables par analogie. Le juge doit ainsi procéder à la mise en balance des intérêts contradictoires, c'est-à-dire à l'appréciation des désavantages respectifs pour le requérant et pour l'intimé, selon que la mesure requise est ordonnée ou refusée. L'examen du droit et la pesée des intérêts en présence ne s'excluent pas : le juge doit pondérer le droit présumé du requérant à la mesure conservatoire avec les conséquences irréparables que celle-ci peut entraîner pour l'intimé (ATF 131 III 473 consid. 2.3).

Aux termes de l'art. 261 al. 1 CPC, le tribunal ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire remplit les conditions suivantes : elle est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être (let. a) et cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable (let. b). Dans le cadre des mesures provisionnelles, le juge peut donc se limiter à la vraisemblance des faits et à l'examen sommaire du droit, en se fondant sur les moyens de preuve immédiatement disponibles (Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, 2018, n. 3.1 ad art. 261 et réf. citées ; TF 5A_157/2020 du 7 août 2020 consid. 4.2 ; ATF 139 III 86 consid. 4.2). Un fait ou un droit est rendu vraisemblable lorsque, au terme d'un examen sommaire, sur la base d'éléments objectifs, ce fait ou ce droit est rendu probable, sans pour autant qu'il faille exclure la possibilité que les faits aient pu se dérouler autrement ou que la situation juridique se présente différemment (Bohnet, CR-CPC, n. 4 ad art. 261 CPC et les réf. citées). En matière de mesures provisionnelles, tant l'existence du droit matériel (soit sa substance et sa titularité), sa violation ou l'imminence de sa violation que le risque d'un préjudice difficilement réparable doivent être rendus vraisemblables par le requérant (Bohnet, CR-CPC, n. 5 ad art. 261 CPC). Selon l'art. 262 CPC, le tribunal peut ordonner toute mesure provisionnelle propre à prévenir ou à

faire cesser le préjudice, notamment ordonner la fourniture d'une prestation en nature (let. d).

Le juge doit procéder à la mise en balance des intérêts contradictoires, c'est-à-dire à l'appréciation des désavantages respectifs pour le requérant et pour l'intimé, selon que la mesure requise est ordonnée ou refusée. L'examen du droit et la pesée des intérêts en présence ne s'excluent pas : le juge doit pondérer le droit présumé du requérant à la mesure conservatoire avec les conséquences irréparables que celle-ci peut entraîner pour l'intimé (ATF 131 III 473 consid. 2.3). Les mesures d'exécution anticipée du jugement sont soumises à des exigences particulièrement strictes. Dans un tel cas, les chances de succès du requérant dans la procédure au fond doivent être évaluées soigneusement et proportionnellement au préjudice encouru par l'intimé (Bohnet, CR-CPC, n. 18 ad art. 261 CPC ; ATF 138 III 378 consid. 6.5).

Toute mesure provisionnelle présuppose la nécessité d'une protection immédiate en raison d'un danger imminent menaçant ses droits (Bohnet, CR-CPC, n. 12 ad art. 261 CPC et les réf. citées ; Hohl, Procédure civile, tome II, 2^e éd., 2010, n. 1758 p. 322). Le requérant doit ainsi 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 (Juge délégué CACI 20 octobre 2015/546).

2.3 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 ; le locataire avisera par écrit le bailleur de son intention de consigner les loyers. Les loyers consignés sont réputés payés (art. 259g al. 2 CO). Les loyers consignés sont acquis au bailleur si le locataire ne fait pas valoir, dans les trente jours qui suivent l'échéance du premier loyer

consigné, ses prétentions contre le bailleur auprès de l'autorité de conciliation (art. 259h al. 1 CO). Dès que le locataire a avisé le bailleur qu'il consignera les loyers à échoir, le bailleur peut demander à l'autorité de conciliation d'ordonner le versement des loyers consignés à tort (art. 259h al. 2 CO).

Compte tenu des montants importants que peuvent représenter les loyers consignés après quelques mois, le bailleur peut être tenté de ne pas attendre une décision de l'autorité de conciliation pour obtenir la levée de la consignation. Une requête de mesures provisionnelles visant à la levée de la consignation ne doit toutefois 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, 2017, n. 36-37 ad art. 259h-259i CO et les réf. citées).

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 (Byrde, Les mesures provisionnelles en droit du bail à loyer : examen de la jurisprudence récente, 13^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2004, p. 29 et les réf. citées ; CACI 13 avril 2017/92 consid. 4.2.2).

3.

3.1 A l'appui de ses conclusions provisionnelles, la requérante soutient que la consignation des loyers n'est possible et autorisée par la loi qu'en cas de défaut réparable. Elle fait valoir que la consignation ne

serait plus justifiée dès lors que le Tribunal des baux a retenu que le défaut ne pouvait être supprimé, ce tribunal ayant du reste rejeté la conclusion de l'intimé visant à la suppression du défaut. La requérante a précisé qu'elle n'entendait pas réclamer la libération des loyers au-delà d'un montant de 75'000 fr., sur les 86'220 fr. consignés jusqu'au mois de février 2021, afin de garantir les enjeux procéduraux de la partie adverse.

3.2 En l'espèce, la requérante ne démontre pas, même au stade de la vraisemblance, l'urgence qui justifierait l'octroi des mesures provisionnelles requises. En particulier, la requérante n'explique pas et n'établit pas les circonstances qui l'exposeraient à un préjudice qui ne pourrait pas être entièrement supprimé même si le jugement à intervenir devait lui donner gain de cause. La requérante n'indique pas à quelles difficultés financières elle serait confrontée en raison de la consignation du loyer. Elle ne fait pas non plus état de menaces sur le plan de sa situation économique en lien avec la poursuite de la consignation des loyers durant la procédure d'appel. Par ailleurs, sur la question de savoir si le droit du locataire de consigner ne serait formellement ni matériellement bien fondé, cette problématique est encore au centre du litige qui oppose les parties, l'intimé ayant annoncé son intention de vouloir déposer un appel joint et de plaider la possibilité de faire exécuter des travaux pour obtenir la suppression des défauts dont il se plaint. Dans ces conditions, faute d'urgence et de motifs à même de justifier la libération anticipée des montants consignés, respectivement pour refuser au locataire le droit de consigner son loyer durant la procédure judiciaire qui l'oppose à sa bailleuse, la requête de mesures provisionnelles doit être rejetée aux frais de son auteur.

4. La requête de mesures provisionnelles étant rejetée, les frais judiciaires y relatifs, arrêtés à 500 fr. (2/3 de 750 fr., cf. art. 29 al. 3 TFJC par analogie et art. 78 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]) seront mis à la charge de la requérante qui succombe dans la procédure provisionnelle (art. 106 al. 1 CPC).

L'intimé s'étant déterminé sur la requête de mesures provisionnelles par l'intermédiaire de son conseil, il se justifie de lui allouer des dépens sur mesures provisionnelles que la requérante lui versera à hauteur de 500 fr. (art. 6 et 20 al. 2 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

Par ces motifs,
le Juge délégué de la Cour d'appel civile,
statuant par voie de mesures provisionnelles,
p r o n o n c e :

- I.** La requête de mesures provisionnelles est rejetée.
- II.** Les frais judiciaires de la procédure provisionnelle, arrêtés à 500 fr. (cinq francs), sont mis à la charge de la requérante J. _____ AG.
- III.** La requérante J. _____ AG doit verser à l'intimé T. _____ un montant de 500 fr. (cinq cents francs) à titre de dépens sur mesures provisionnelles.
- IV.** L'ordonnance est exécutoire.

Le juge délégué :

La greffière :

Du

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

- Me Nicolas Saviaux, av. (pour J. _____ AG),
- Me Laurent Damond, av. (pour T. _____),

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

- Tribunal des baux.

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

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 :