XC24.***-***
556

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 12 août 2026

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
M. Hack et Mme Gauron-Carlin, juges
Greffière : Mme Lannaz

*****

Art. 257d, 271 al. 1 let. e, 271a al. 3 let. b et 272a al. 1 let. a CO

Statuant sur l'appel interjeté par **B._____**, à C***, contre le jugement rendu le 29 septembre 2025 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **K._____**, à A***, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

E n f a i t :

A. Par jugement du 29 septembre 2025, adressé aux parties pour notification le 9 avril 2026, le Tribunal des baux a dit que la résiliation de bail adressée par la K._____ à B._____ le 21 août 2024 pour le 30 septembre 2024, relative à un appartement de [...] pièces au [...] étage de l'immeuble sis [...] était valable (I), qu'aucune prolongation du bail cité sous chiffre I ci-dessus n'était accordée à B._____ (II) et que le jugement était rendu sans frais judiciaires ni dépens (III).

En droit, saisi par B._____ d'une demande en contestation de la validité d'une résiliation de bail, subsidiairement en prolongation de celui-ci, dirigée contre la bailleresse K._____, le tribunal a tout d'abord considéré que la question de l'absence d'un intérêt digne de protection de B._____ à la contestation du congé, soulevée par la partie bailleresse, pouvait rester ouverte. Les premiers juges ont ensuite considéré que le congé signifié le 21 août 2024 pour le 30 septembre 2024 était efficace. Seuls des motifs d'organisation interne de l'EMS où résidait B._____ avaient retardé la possibilité pour cette dernière de prendre connaissance de la commination qui lui avait été adressée en raison de loyers impayés. De toute manière, le pli avait aussi été distribué à sa curatrice le 20 juin 2024, et celle-ci avait le pouvoir de représenter B._____. Le délai de paiement avait donc commencé à courir le 21 juin 2024 pour arriver à échéance le 20 juillet 2024 et le loyer en souffrance n'avait été payé que le 24 du même mois. La bailleresse K._____ était ainsi en droit de résilier le contrat de bail avec un préavis de trente jours pour la fin d'un mois. Le tribunal a également retenu que le congé n'avait pas été donné contrairement aux règles de la bonne foi, de sorte qu'il n'y avait pas de motif d'annulation. Il avait en effet été donné en raison de la demeure du locataire. L'art. 272a al. 1 let. a CO excluant toute prolongation dans un tel cas, aucune prolongation de bail ne pouvait être accordée à B._____.

B. Par acte du 11 mai 2026, B._____ (ci-après : l'appelante) a interjeté appel de ce jugement, en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que la résiliation de bail précitée est nulle et inefficace, le bail demeurant en vigueur, subsidiairement que la résiliation de bail précitée est annulée et plus subsidiairement qu'une prolongation de bail de quatre ans est accordée. Plus subsidiairement encore, l'appelante a conclu à l'annulation du jugement querellé et au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Elle a en outre produit un onglet de pièces sous bordereau et a requis l'octroi de l'assistance judiciaire.

Par courrier du 22 mai 2026, le Juge délégué de la Cour de céans (ci-après : le juge délégué) a informé l'appelante qu'elle était en l'état dispensée de l'avance de frais, la décision définitive sur l'assistance judiciaire étant réservée.

Par courrier du 5 juin 2026, le juge délégué a interpellé la K._____ (ci-après : l'intimée) afin de savoir si une audience de conciliation était envisageable.

Par courrier du 9 juin 2026, l'intimée a informé le juge délégué qu'aucune conciliation n'était envisageable.

Dans le délai de réponse, l'intimée a indiqué qu'elle n'avait pas de déterminations à faire valoir sur l'appel.

Par courrier du 17 juillet 2026, le juge délégué a informé les parties que la cause était gardée à juger, qu'il n'y aurait pas d'autre échange d'écritures et qu'aucun fait ou moyen de preuve nouveau ne serait pris en compte.

C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

1. Par contrat de bail à loyer conclu le 11 janvier 1982, D._____, en qualité de locataire, a pris à bail un appartement de [...] pièces au premier étage de l'immeuble sis [...].

Conclu pour une durée initiale allant du 1er février au 1er juillet 1982, le contrat prévoit son renouvellement de trois mois en trois mois, sauf avis de résiliation donné et reçu par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant la prochaine échéance, excepté le 1er janvier. Il fixe le loyer mensuel net à 277 fr., auquel s'ajoute un acompte de chauffage et eau chaude de 100 francs. Ce loyer a subi plusieurs augmentations et s'élève, depuis le 1er octobre 1996, à un montant mensuel net de 430 fr., auquel s'ajoute un acompte de chauffage de 100 francs.

L'appartement est propriété de l'intimée K._____.

2. Par avenant du 16 mai 1986, l'appelante est devenue cotitulaire du bail précité aux côtés de D._____.

À la suite du décès de celui-ci, le bail à loyer a été transféré, par un nouvel avenant, dès le 1er décembre 2019, au nom de l'appelante.

3. Par ordonnance de mesures d'extrême urgence du 12 novembre 2020, le Juge de paix du district de Lausanne a institué une curatelle de représentation et de gestion provisoire au sens des art. 394 al. 1 et 395 al. 1 CC (sans retrait de l'exercice des droits civils) en faveur de l'appelante et nommé en qualité de curatrice provisoire G._____, assistante sociale auprès du Service des curatelles et tutelles professionnelles (ci-après : SCTP ; à cette époque : Office des curatelles et tutelle professionnelles). Dite ordonnance précise que dans le cadre de la curatelle de représentation, la curatrice représente l'appelante dans les rapports avec les tiers, en particulier en matière de logement, santé, affaires sociales, administration et affaires juridiques et que dans le cadre de la curatelle de gestion, elle veille à la gestion des revenus et de la fortune de l'appelante et représente si nécessaire l'appelante pour ses besoins ordinaires. En outre, l'ordonnance prévoit que la curatrice est autorisée à

prendre connaissance de la correspondance de l'appelante afin de pouvoir obtenir des informations sur sa situation financière et administrative et à s'enquérir des conditions de vie de celle-ci. Entendue en qualité de témoin lors de l'audience du 21 août 2025, G._____ a indiqué que dite curatelle avait été confirmée au fond par décision définitive de la Justice de paix du district de Lausanne du 18 juin 2024.

4. L'appelante était entrée en EMS, selon la curatrice, en 2018. Son départ de l'appartement litigieux pour l'EMS « J._____ », sis [...], a été enregistré auprès du Contrôle des habitants de la Ville de A*** (ci-après : contrôle des habitants) au 24 janvier 2021.

5. Par formule officielle du 19 janvier 2022, envoyée à l'appelante à l'adresse du SCTP, l'intimée a résilié le contrat de bail portant sur l'appartement litigieux, avec effet au 1er juillet 2022.

Par formule officielle du 22 mars 2022, l'appelante, par l'intermédiaire du SCTP, a résilié le contrat de bail de sous-location portant sur le même appartement, la liant à son neveu L._____, avec effet au 1er juillet 2022. Dans une lettre d'accompagnement du même jour, G._____ indiquait à L._____ qu'elle lui notifiait ce congé à la suite de la résiliation du bail principal reçue du Service des gérances de la Ville de A*** (ci-après : la gérance).

Entendu en qualité de témoin lors de l'audience du 21 août 2025, L._____ a confirmé avoir occupé l'appartement litigieux de juillet ou août 2020 jusqu'à la résiliation de bail qui lui a été notifiée en mars 2022. Il s'est acquitté lui-même du loyer durant cette période. Lorsque sa tante était entrée à l'EMS, elle ne disposait pas d'une fortune suffisante pour s'acquitter tant de la pension de l'EMS que du loyer de l'appartement. Il avait donc sous-loué le logement afin que sa tante puisse y revenir de temps à autre et l'utilisait personnellement le reste du temps. L._____ a relevé que sa tante était très attachée à l'appartement bien que depuis une année, elle ne pouvait plus beaucoup sortir de l'EMS. Il a encore indiqué ne pas avoir contesté la résiliation de son bail de sous-location.

6. Au mois de juin 2022, le contrôle des habitants a procédé à une vérification concernant l'occupation du logement litigieux, figurant comme non occupé depuis le départ de l'appelante en EMS.

Par courriel du 9 juin 2022, la gérance a confirmé au contrôle des habitants qu'elle avait résilié le bail de l'appelante pour sa prochaine échéance, soit le 1er juillet 2022.

L'appelante allègue, sans toutefois l'établir, que cette résiliation a finalement été annulée par suite d'une action en justice qu'elle avait intentée. Toujours est-il que ladite résiliation n'a pas été suivie d'effets, au vu de ce qui suit.

7. Par formule officielle du 5 février 2024, envoyée à l'appelante à l'adresse du SCTP, l'intimée a résilié le contrat de bail portant sur l'appartement litigieux, avec effet au 31 mars 2024.

Par courrier du 3 juin 2024, l'intimée a informé la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne qu'elle annulait la résiliation de bail avec effet au 31 mars 2024 en raison d'une « erreur d'adressage » et que le bail était par conséquent reconduit. La commission précitée en a informé l'appelante par courrier du 5 juin 2024.

8. Par courrier du 18 juin 2024, l'intimée a mis en demeure l'appelante de s'acquitter, dans un délai de trente jours, d'un montant de 4'770 fr., correspondant aux « loyers et provisions pour charges » impayés pour la période du 1er octobre 2023 au 30 juin 2024, ainsi que d'un montant de 25 fr. à titre de frais de rappel. L'intimée s'est prévalue de l'art. 257d CO et a menacé l'appelante de résilier le bail de l'appartement litigieux avec effet immédiat (préavis de trente jours pour la fin d'un mois), à défaut de paiement dans le délai imparti. Cette lettre a été envoyée à l'appelante en recommandé à trois adresses distinctes. Le premier pli a été envoyé à l'EMS « J._____ » et a été distribué au guichet le 20 juin 2024. Le deuxième – qui a été envoyé à l'adresse de l'appartement litigieux – est arrivé à l'office

de retrait le 20 juin 2024 et renvoyé « non réclamé » le 27 juin 2024. Le troisième pli a été adressé au SCTP et distribué le 19 juin 2024, avec « attestation de réception » reçue le 20 juin 2024. Un tampon du 24 juin 2024 a été apposé sur ce dernier courrier avec les initiales SPR.

Lors de son audition, G._____ a indiqué qu'en général, les personnes qui ouvraient le courrier au sein du SCTP mettaient le tampon ainsi que les initiales du curateur en charge du dossier. Elle n'a pas été en mesure de dire quelle était la procédure de l'EMS pour faire suivre le courrier au SCTP et a ajouté qu'un EMS était censé ouvrir et consulter le courrier adressé à un résident en sa présence. Elle a précisé que si les résidents avaient un curateur, les EMS avaient toutefois tendance à faire suivre le courrier à ce dernier sans l'ouvrir préalablement, ce qui était le cas de l'EMS où réside l'appelante. Le témoin L._____ a quant à lui confirmé que le courrier que sa tante recevait à l'EMS ne lui était pas transmis mais directement transféré à sa curatrice.

9. Par courrier du 20 juin 2024, G._____ a soumis pour accord à l'intimée un projet de sous-location de l'appartement litigieux à L._____. Elle indiquait en substance que l'appelante avait un rapport identitaire à son appartement, que sa situation en tant que pensionnaire de l'EMS « J._____ » n'était pas incompatible avec des retours à domicile les week-ends par exemple et qu'elle souhaitait que son logement soit occupé par une personne de confiance.

Lors de son audition, G._____ a déclaré avoir rédigé le courrier susmentionné à la demande des avocats de l'appelante. Elle a précisé qu'elle soutenait l'idée d'une sous-location mais non de devoir s'acquitter tant du prix de l'EMS que du loyer de l'appartement. Elle a expliqué que les rentes AVS et LPP ne suffisaient pas à couvrir les frais de l'EMS, l'appelante bénéficiant des prestations complémentaires. Ainsi, conserver l'appartement en question n'était pas dans l'intérêt de l'appelante puisque cela l'endettait. C'est pour cette raison qu'elle ne s'était jamais battue contre les résiliations. G._____ a encore ajouté que compte tenu de la situation financière de l'appelante, il serait compliqué pour celle-ci de

prendre régulièrement le taxi pour se rendre de C*** à l'appartement litigieux et qu'elle doutait qu'elle le fasse.

10. Par courriel du 4 juillet 2024, G._____ a transmis à Me Micaela Vaerini, conseil de l'appelante, le courrier de mise en demeure du 18 juin 2024.

11. Par courrier du 17 juillet 2024, l'intimée a fait part de sa surprise à G._____ concernant le projet de sous-location de l'appartement litigieux. Elle lui a indiqué que les arriérés de loyer de l'appelante s'élevaient désormais à un montant de 5'830 fr. et qu'une procédure d'expulsion pour défaut de paiement était en cours conformément à l'art. 257d CO.

12. Le 26 juillet 2024, L._____ a versé à l'intimée un montant de 4'795 fr., pour le compte de l'appelante.

13. Par formule officielle du 21 août 2024, l'intimée a résilié, avec effet au 30 septembre 2024, le contrat de bail la liant à l'appelante portant sur l'appartement sis [...]. Selon la lettre d'accompagnement datée du même jour, le congé était motivé par le fait que le montant réclamé dans l'avis comminatoire du 18 juin 2024 n'avait pas été réglé par l'appelante dans le délai imparti.

La formule officielle et le courrier d'accompagnement ont été envoyés à l'appelante, sous plis recommandés, à l'adresse de l'appartement, à l'EMS « J._____ » et au SCTP.

14. Le 19 septembre 2024, l'appelante a contesté la résiliation de bail précitée par requête adressée à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne. Faute de conciliation, une autorisation de procéder lui a été délivrée le 7 novembre 2024.

Le 9 décembre 2024, l'appelante a saisi le Tribunal des baux d'une demande à l'encontre de l'intimée et a pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

« Préliminairement :
I. L'assistance judiciaire est octroyée à B._____ et Me Micaela Vaerini lui est désignée comme conseil.
Principalement :
I. La demande est admise.
II. La résiliation du bail à loyer sis [...], conclu entre B._____ et la K._____, est nulle et inefficace.
III. Le bail à loyer sis [...], conclu entre B._____ et la K._____, reste en vigueur.
Subsidiairement :
IV. La résiliation du bail à loyer sis [...], conclu entre B._____ et la K._____, est annulée.
Plus subsidiairement :
V. Une prolongation, de quatre ans, du bail à loyer sis [...], conclu entre B._____ et la K._____, est accordée à B._____. ».

Dans ses déterminations du 8 mai 2025, l'intimée a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de la demande.

15. Par courrier du 14 juillet 2025, le conseil de l'appelante a requis la dispense de comparution personnelle de cette dernière à l'audience du 21 août 2025, au motif qu'elle n'était pas en mesure d'y assister pour des raisons de santé. Le Tribunal des baux a accordé la dispense demandée.

Lors de l'audience du 21 août 2025, G._____ et L._____ ont été entendus en qualité de témoins. L'intimée a pris une conclusion complémentaire, à savoir qu'il soit prononcé que la demande est irrecevable, faute d'intérêt digne de protection au sens de l'art. 59 CPC.

16. Les parties ont déposé des plaidoiries écrites le 10 septembre 2025.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre

2008 ; RS 272]) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10’000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). En cas de litige portant sur la validité d'un congé, la valeur litigieuse correspond au loyer de la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) consacre l'annulabilité d'une résiliation (ATF 144 III 346 consid. 1.2, JdT 2019 II 235 ; ATF 137 III 389 consid. 1.1 ; ATF 119 II 147 consid. 1, JdT 1994 I 205 ; TF 4A_143/2023 du 10 octobre 2023 consid. 1). Ecrit et motivé, l'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit auprès de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.011), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

1.2 Interjeté en temps utile auprès de l'autorité compétente contre une décision finale de première instance par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions patrimoniales dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

2.

2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit et 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. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4).

2.2

2.2.1 L'art. 317 CPC dispose que les faits et moyens de preuve nouveaux sont admissibles en appel pour autant qu'ils soient invoqués ou produits sans retard (let. a) et qu'ils n'aient pas pu l'être en première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Ces conditions sont cumulatives (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1 ; TF 5A_392/2021 du 20 juillet 2021 consid. 3.4.1.2).

On distingue vrais et faux *nova*, les vrais *nova* étant des faits ou moyens de preuve nés après la clôture des débats principaux alors que les faux (ou pseudo-) *nova* sont des faits ou moyens de preuve nouveaux qui existaient déjà au moment de la clôture des débats principaux (cf. TF 5A_756/2017 du 6 novembre 2017 consid. 3.3). Il appartient au plaideur qui entend invoquer des faux *nova* devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance (TF 4A_439/2023 du 9 septembre 2024 consid. 5.1.2).

2.2.2 A l'appui de son écriture, l'appelante a produit six pièces. Les pièces nos 2 à 5 sont datées de 2022 à 2024 et constituent des faux *nova*. L'appelante n'expose toutefois pas en quoi les conditions fixées par l'art. 317 CPC seraient réalisées. Si celle-ci cite un arrêt du Tribunal fédéral (ATF 128 III 411) selon lequel la Cour de céans serait en mesure de décider l'administration de toutes preuves, même nouvelles, l'arrêt en question ne lui est d'aucun secours dans la mesure où il est très antérieur à l'introduction du CPC et traite d'une cause en divorce. Ainsi, hormis les pièces nos 1 et 6, qui sont de simples pièces de forme, les pièces produites par l'appelante sont irrecevables.

3. L'appelante développe en premier lieu qu'elle dispose d'un intérêt digne de protection à conserver son appartement. A l'instar de ce qu'ont retenu les premiers juges, cette question peut souffrir de rester ouverte au vu du sort des griefs exposés ci-après. On relèvera toutefois qu'un tel intérêt semble exister dans la mesure où l'appelante est titulaire

du bail résilié. Il n'est pas fondamental de savoir si elle est en mesure d'occuper l'appartement, et, dans le doute, il ne pourrait être retenu que ce ne serait pas le cas.

4. L'appelante se plaint ensuite d'une constatation inexacte des faits.

4.1 Elle expose tout d'abord que s'il est exact qu'elle est domiciliée à C***, à savoir le lieu de l'EMS où elle réside, les premiers juges auraient dû retenir que le changement de domicile a été fait par la curatrice sans en informer l'appelante alors que la procédure devant la Justice de paix concernant sa curatelle était encore pendante.

En l'occurrence, ce fait est sans incidence sur l'issue du litige. Il aurait pu revêtir une importance si les premiers juges avaient nié l'intérêt à agir de l'appelante au motif qu'elle n'était plus domiciliée dans l'appartement litigieux. Or, tel n'est pas le cas. Au demeurant, la curatrice avait été nommée par des mesures d'extrême urgence et était ainsi habilitée à représenter l'appelante dès l'entrée en force de cette décision, soit avant la fin de la procédure devant la Justice de paix. Le grief doit ainsi être rejeté.

4.2 L'appelante fait également valoir que, contrairement à ce que les premiers juges ont retenu, le projet de sous-location soumis à son neveu n'a pas été établi à la demande de ses avocats. Elle expose que cette sous-location avait été convenue lors de l'audience du 18 juin 2024 devant la Justice de paix.

Si cet élément est confirmé par une lettre du Juge de paix au SCTP du 3 octobre 2024, il demeure sans incidence sur la question de la validité de la résiliation du bail, ce qui est l'objet de la présente procédure.

4.3 L'appelante reproche ensuite aux premiers juges d'avoir retenu

que c'était en raison de l'organisation interne de l'EMS que le pli qui lui était destiné – contenant la mise en demeure – a été transmis à la curatrice plutôt qu'à elle-même. Elle expose qu'il s'agit en réalité d'une instruction donnée par la curatrice et, surtout, que la bailleresse savait depuis 2022 que le courrier adressé à l'EMS, s'il n'était pas spécifiquement indiqué qu'il s'agissait d'un courrier privé, ne lui parvenait pas.

Pour établir ces faits, l'appelante se fonde sur la pièce n° 2 produite avec son écriture d'appel. Or, comme mentionné ci-dessus (cf. *supra* consid. 2.2.2), cette pièce est irrecevable, de sorte que les faits invoqués ne sont pas établis. En tout état de cause, ceux-ci seraient dénués de pertinence sur le sort de la cause. En effet, même à supposer que l'intimée avait conscience du fait que le courrier adressé à l'appelante était directement transmis à la curatrice, on ne voit pas ce qu'elle aurait pu faire de plus que les mesures déjà entreprises (cf. *infra* consid. 6.3.2).

4.4 Enfin, l'appelante reproche aux premiers juges de ne pas avoir suffisamment instruit la question de savoir quand l'avis comminatoire lui avait été notifié et d'avoir considéré que le délai comminatoire avait commencé à courir dès la notification à la curatrice.

En réalité, ce grief ne porte pas sur l'établissement des faits. L'appelante a allégué en première instance que le pli qui lui avait été adressé à l'EMS ne lui était pas parvenu et que la curatrice avait averti le conseil de l'appelante le 4 juillet 2024. Les premiers juges ont retenu ces faits. La question litigieuse est donc celle de savoir si la notification à la curatrice était valable, ce qui relève du droit.

5. L'appelante soutient ensuite que les premiers juges ont retenu une approche excessivement formaliste de la notification de l'avis comminatoire, sans examiner concrètement à quel moment elle avait effectivement eu connaissance de celui-ci. Or, si elle reproche au tribunal, dans ses contestations de l'état de fait, d'avoir considéré que le délai comminatoire avait commencé à courir dès la notification de l'avis à la

curatrice, elle n'énonce toutefois aucun moyen contre le raisonnement des premiers juges, de sorte que la recevabilité de ce grief est douteuse. Quoi qu'il en soit, si l'appelante n'était pas privée de ses droits civils, la curatrice était chargée de la représenter dans ses rapports avec les tiers, en particulier en matière de logement, santé, affaires sociales, administration et affaires juridiques. On ne discerne ainsi pas pour quelle raison la notification de l'avis à la curatrice ne serait pas valable et l'appelante n'explique du reste pas en quoi tel serait le cas. Dès lors qu'il doit être admis que cette notification était valable, il n'y a aucune raison de considérer que le congé serait inefficace. A supposer recevable, le grief doit être rejeté.

6. L'appelante fait valoir que le congé serait abusif et requiert qu'il soit annulé.

6.1 Aux termes de l'art. 271 al. 1 let. e CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire au sujet du bail et si le bailleur a succombé dans une large mesure, a abandonné ou considérablement réduit ses prétentions ou conclusions, a renoncé à saisir le juge ou a conclu une transaction ou s'est entendu de toute autre manière avec le locataire.

Un second congé donné durant une procédure en cours ou le délai d'attente de trois ans est admissible si celui-ci est sans volonté de représailles, mais donné uniquement dans le but de répéter un congé donné préalablement et déclaré nul ou inefficace pour des raisons formelles dans une procédure antérieure. Dans un tel cas, la volonté de donner le congé existait déjà antérieurement et le bailleur ne fait que la manifester à nouveau (ATF 141 III 101 consid. 2.8, in Jdt 2015 II pp. 273 ss ; TF 4A_588/2013 du 15 avril 2014 consid. 2.3 et 2.8).

Selon l'art. 271a al. 3 let. b CO, l'art. 271 al. 1 let. e CO n'est cependant pas applicable lorsqu'un congé est donné en cas de demeure du locataire conformément à l'art. 257d CO.

6.2 La jurisprudence admet que le congé prononcé conformément à l'art. 257d CO puisse, à titre très exceptionnel, être considéré comme contrevenant aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO et être annulable pour cette raison. La notion doit toutefois être interprétée très restrictivement, afin de ne pas mettre en question le droit du bailleur à recevoir le loyer à l'échéance (ATF 140 III 591 consid. 1 ; TF 4A_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 8.2 et les réf. citées). L'annulation du congé constitue l'*ultima ratio* dans le cas du locataire qui ne paie pas son loyer (TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; Lachat et al., Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 881, note infrapaginale n° 109 qui indique que « de fait, les situations où le congé n'est pas inefficace mais annulable sont très rares »). Elle entre en considération notamment lorsque le bailleur réclame au locataire, avec menace de résiliation du bail, une somme largement supérieure à celle en souffrance, alors qu'il n'est pas certain du montant effectivement dû et invite son locataire à vérifier le montant réclamé ; il contrevient aux règles de la bonne foi s'il maintient cette menace après avoir réduit sensiblement ses prétentions à la suite d'une contestation du locataire relative au montant réclamé (ATF 120 II 31 consid. 4b, JdT 1995 I 155 ; TF 4A_330/2017 du 8 février 2018 consid. 3.1) ; ou encore l'arriéré est insignifiant ou a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusque-là toujours acquitté du loyer à temps ; ou enfin le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration de ce même délai (TF 4A_507/2024 du 4 février 2025 consid. 5.2). Le fardeau de la preuve d'une résiliation contraire à la bonne foi incombe au locataire (ATF 140 III 591 consid. 1 et les réf. citées ; TF 4A_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 8.2).

6.3 L'appelante invoque une violation de l'article 271a CO. Elle reproche aux premiers juges d'avoir considéré qu'elle n'avait en réalité fait valoir aucune prétention découlant du bail avant de se voir notifier le congé litigieux. Elle expose qu'une procédure avait opposé les parties au sujet du congé qui lui avait été signifié le 5 février 2024, que la bailleresse avait fini par retirer, et qu'il y avait également eu une précédente procédure relative au congé donné en 2022. Selon elle, la résiliation de bail est intervenue dans les trois ans suivants la fin de ces deux procédures, de manière contraire à

l’art. 271 al. 1 lit. e CO.

La procédure qui aurait eu lieu en 2022 ne ressort pas des pièces au dossier de première instance. Le tribunal a retenu que son existence, alléguée par la recourante, n'était pas établie. Elle ne l’est pas davantage à ce stade, étant rappelé que, hormis les pièces de forme, les pièces produites par l’appelante en appel sont irrecevables. En revanche, la procédure relative au premier congé donné en 2024 ressort des faits retenus par les premiers juges, dès lors que la bailleresse avait informé la Commission de conciliation qu'elle retirait ce congé. Cela étant, la contestation d'un congé ne constitue pas une prétention que le locataire émet en relation avec le bail au sens de l’art. 271 al. 1 let. e CO. Quoi qu’il en soit, cette disposition n'est pas applicable au congé donné pour demeure du locataire (cf. art. 271a al. 3 let. b CO). Il n'y a pour le surplus aucune raison de penser que la résiliation aurait été adressée à l'appelante par mesure de représailles. Au moment où le congé a été signifié, les loyers étaient impayés depuis neuf mois, ce qui constitue un arriéré considérable, et l'appelante ne rend pas vraisemblable qu’il aurait été donné pour une autre raison. Mal fondé, le grief doit être rejeté.

6.4 L'appelante fait également valoir que les difficultés de paiement sont apparues dans un contexte de problèmes liés à la gestion de sa curatelle et que la bailleresse savait depuis 2022 qu'elle ne recevait pas les courriers adressés à l'EMS. Elle n’aurait donc pas été de bonne foi en adressant le courrier de résiliation de bail à la curatrice et aurait dû prendre des mesures pour s’assurer que le courrier soit adressé directement à la locataire.

Les difficultés éventuelles en relation avec la gestion de la curatelle de l’appelante ne sauraient en aucun cas être imputées à la bailleresse. L'affirmation selon laquelle celle-ci savait que les courriers adressés à l'appelante à l'EMS ne lui parvenaient pas repose par ailleurs sur une pièce irrecevable (cf. *supra* consid. 2.2.2 et 4.3). Au demeurant, la bailleresse a adressé son avis comminatoire à l'appelante à la fois à l’adresse de l'EMS et à l’adresse de l'appartement litigieux, ainsi qu’à sa

curatrice. Dans ces circonstances, on ne discerne pas quelles démarches supplémentaires pouvaient raisonnablement être exigées d'elle. Au contraire, la bailleresse a fait preuve d'une diligence particulière dans la notification de cet avis. Le grief doit ainsi être rejeté.

7. Enfin, l'appelante reproche aux premiers juges de ne pas avoir accordé de prolongation de bail. Elle soutient qu'au regard de la durée du bail, de son âge, de son état de santé, de son placement en EMS et des conséquences particulièrement lourdes qu'entraînerait la perte définitive de son logement pour elle alors que l'intimée ne disposerait d'aucun intérêt urgent ou prépondérant à récupérer immédiatement le logement litigieux, une prolongation de bail de quatre ans se justifierait.

Comme l'ont retenu les premiers juges, l'art. 272a al. 1 let. a CO exclut toute prolongation de bail lorsque celui-ci est résilié en vertu de l'art. 257d CO. L'appelante ne critique pas l'impossibilité de prolongation de bail sur cette base et se contente de réinvoquer des circonstances déjà exposées en première instance, de sorte que la recevabilité de son grief est douteuse. Quoi qu'il en soit, aucune prolongation du contrat de bail n'est envisageable au vu de la disposition précitée. A supposer recevable, le grief doit être rejeté.

8. Il n'y a enfin aucune raison d'annuler le jugement, et l'appelante n'en fait valoir aucune.

En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé.

9.

9.1 L'appelante a sollicité l'assistance judiciaire pour la procédure d'appel.

Par courrier du 22 mai 2026, le juge délégué l'a dispensée de l'avance de frais et a réservé la décision définitive sur l'assistance judiciaire.

A teneur de l’art. 117 CPC, une personne a droit à l’assistance judiciaire si elle ne dispose pas de ressources suffisantes (let. a) et si sa cause ne paraît pas dépourvue de toute chance de succès (let. b).

Les conditions posées par l’art. 117 CPC étant en l’espèce remplies, le bénéfice de l’assistance judiciaire doit être accordé à l’appelante et Me Micaela Vaerini désignée en qualité de conseil d’office pour la procédure d’appel avec effet au 10 avril 2026.

9.2 Vu l’issue de l’appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 790 fr. (art. 4 al. 1 et 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de l’appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC), mais provisoirement supportés par l'Etat vu le bénéfice de l'assistance judiciaire accordé à celle-ci.

Il ne sera pas alloué de dépens de deuxième instance à l’intimée, celle-ci n'ayant pas procédé.

9.3 Le conseil d’office a droit au remboursement de ses débours et à un défraiement équitable, qui est fixé en considération de l’importance de la cause, de ses difficultés, de l’ampleur du travail et du temps qu’il y a consacré ; le juge apprécie l’étendue des opérations nécessaires pour la conduite du procès et applique un tarif horaire de 180 fr. s’agissant d’un avocat breveté et de 110 fr. s’agissant d’un avocat-stagiaire (art. 2 al. 1 let. a et b RAJ [règlement du 7 décembre 2010 sur l’assistance judiciaire en matière civile ; BLV 211.02.3]).

En l’espèce, le conseil d’office de l’appelante indique dans sa liste des opérations du 24 juillet 2026 avoir consacré 6 heures et 18 minutes. Ce décompte peut être admis. Il s’ensuit que l’indemnité de Me Micaela Vaerini doit être arrêtée à 1'134 fr. (180 fr. x 6h18), montant auquel il convient d’ajouter des débours par 22 fr. 68 (2% x 1'134 fr. [art. 3bis al. 1 RAJ]), ainsi que la TVA à 8.1% sur l’ensemble, soit 93 fr. 69, pour un total arrondi de 1'250 francs.

9.4 L’appelante remboursera les frais judiciaires de deuxième instance et l’indemnité allouée à son conseil d’office, provisoirement mis à la charge de l’Etat, dès qu’elle sera en mesure de le faire (art. 123 CPC). Il incombe à la Direction générale des affaires institutionnelles et des communes de fixer le principe et les modalités de ce remboursement (art. 39a CDPJ [Code de droit privé judiciaires vaudois du 12 janvier 2010 ; BLV 211.02]).

Par ces motifs,
la Cour d’appel civile
p r o n o n c e :

I. L'appel est rejeté.

II. Le jugement est confirmé.

III. La requête d’assistance judiciaire est admise, Me Micaela Vaerini étant désignée conseil d’office de l’appelante B._____ pour la procédure d’appel avec effet au 10 avril 2026.

IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 790 fr. (sept cent nonante francs), sont provisoirement laissés à la charge de l'Etat pour l'appelante B._____.

V. L'indemnité de Me Micaela Vaerini, conseil d'office de l'appelante B._____, est arrêtée à 1'250 fr. (mille deux cent cinquante francs), TVA et débours compris.

VI. La bénéficiaire de l'assistance judiciaire est tenue au remboursement des frais judiciaires et de l'indemnité à son conseil d'office, laissés provisoirement à la charge de l'Etat, dès qu'elle sera en mesure de le faire.

VII. L'arrêt est exécutoire.

La présidente : La greffière :

Du

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

- Me Micaela Vaerini (pour B._____),
- K._____ (personnellement)

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

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

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 :