

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 4 mai 2026

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
MM. Parrone et Segura, juges
Greffière : Mme Scheinin-Carlsson

* * * * *

Art. 257d CO ; art. 257 al. 1, 316 al. 1 et 317 al. 1 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **B.**_____, à G***, intimée, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 10 février 2026 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelante d'avec **C.**_____
SA, à Q***, requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 10 février 2026, la Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : la juge de paix ou la première juge) a ordonné à B. _____ de quitter et rendre libres pour le mardi 10 mars 2026 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis F*** à G*** (appartement de 3.5 pièces n° [...] au 1^{er} étage et une cave + une place de parc intérieur n° [...] sis F*** à G***) (I), a dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder sur requête de la partie bailleuse à l'exécution forcée de l'ordonnance, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de l'ordonnance, s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a arrêté les frais judiciaires à 480 fr. (IV), les a mis à la charge de la locataire (V), a dit que celle-ci verserait en conséquence à C. _____ SA la somme de 850 fr. à titre de dépens (VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, la juge de paix était appelée à statuer sur une requête en expulsion, en application de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272). Elle a retenu que le loyer du mois d'août 2025, objet de l'avis comminatoire adressé le 13 août 2025, n'avait pas été réglé dans le délai imparti, ce qui justifiait la résiliation du bail. Les conditions d'une expulsion selon la procédure en protection de cas clair étant réalisées, l'expulsion de la locataire devait être ordonnée.

B. Par acte du 2 mars 2026, B. _____ (ci-après : l'appelante) a interjeté appel de cette ordonnance en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme, en ce sens que la résiliation du contrat de bail la liant à C. _____ SA est nulle et que la requête d'expulsion déposée le 9 décembre 2025 par C. _____ SA est irrecevable. A titre subsidiaire, elle a conclu à la réforme de l'ordonnance, en ce sens que le terme de l'expulsion est reporté au 10 septembre 2026 à midi. Plus subsidiairement encore,

l'appelante a conclu à l'annulation de l'ordonnance et au renvoi de la cause devant l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Elle a sollicité l'octroi de l'effet suspensif à son appel et a joint un bordereau de pièces à son acte.

Par courrier du 5 mars 2026, le Juge délégué de la Cour d'appel civile (ci-après : le juge délégué) a indiqué à l'appelante que sa requête d'effet suspensif était sans objet, l'appel ayant effet suspensif *ex lege* (art. 315 al. 1 CPC).

Par réponse du 24 mars 2026, C. _____ SA (ci-après : l'intimée) a conclu, avec suite de frais et dépens de première et deuxième instances, au rejet de l'appel.

Par déterminations du 7 avril 2026, l'appelante a confirmé les conclusions prises en appel et a sollicité la tenue d'une audience.

Le 10 avril 2026, l'intimée a indiqué qu'elle renonçait à se déterminer sur la dernière écriture de l'appelante.

C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base de l'ordonnance complétée par les pièces du dossier :

1. **a)** Par contrat de bail signé les 9 et 18 août 2019, l'intimée, en qualité de bailleuse, représentée par la gérance D. _____ SA, a remis à bail à l'appelante, en qualité de locataire, avec effet au 1^{er} octobre 2019, un appartement de 3.5 pièces, sis F*** à G***, pour un loyer mensuel total de 1'765 fr., acompte de charges compris. Une cave, mise à disposition à bien plaisir, complétait le bien.

L'art. 6.2 du contrat de bail prévoit que le loyer est payable en mains du bailleur ou de son représentant, par mois d'avance.

b) Par notification du 7 février 2024, le loyer mensuel total a été porté à 1'858 francs. Cette augmentation est entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2024.

2. Les 9 et 19 août 2019, les parties ont conclu un contrat de bail portant sur une place de parking intérieur n° [...], sise F*** à G***, pour un loyer mensuel de 180 francs.

3. Par courriers recommandés du 13 août 2025, la gérance représentant l'intimée a imparti à l'appelante un délai de trente jours pour qu'elle s'acquitte d'un montant de 2'038 fr., correspondant au loyer du mois d'août 2025 de l'appartement et de la place de parc, indiquant qu'à défaut de paiement, les baux seraient résiliés en application de l'art. 257d CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse [livre cinquième : Droit des obligations] ; RS 220).

4. L'appelante a procédé au paiement des loyers dus le 23 septembre 2025.

5. Par formules officielles du 23 septembre 2025, adressées sous plis recommandés à l'appelante, l'intimée lui a signifié la résiliation du contrat de bail portant sur l'appartement, respectivement sur la place de parc, avec effet au 31 octobre 2025, faute de paiement dans le délai comminatoire.

6. Le 9 décembre 2025, l'intimée a saisi la juge de paix d'une requête en cas clair tendant en substance à l'expulsion de l'appelante des locaux pris à bail et au prononcé des mesures d'exécution nécessaires.

Par courrier du 19 janvier 2026, l'appelante a adressé des déterminations à la juge de paix.

Une audience d'expulsion s'est tenue le 10 février 2026 en présence des parties.

En droit :

1.

1.1 L'appel est ouvert, dans les affaires patrimoniales, contre les décisions finales de première instance si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC).

En procédure de protection des cas clairs (art. 257 CPC), lorsque le litige porte uniquement sur la question de l'expulsion, la valeur litigieuse correspond au retard dans la restitution de l'objet loué causé par le recours à la procédure sommaire d'expulsion, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1, JdT 2019 II 235). Lorsque la validité du congé est également contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si le congé n'est pas valable, soit, eu égard à la période de protection visée à l'art. 271a al. 1 let. e CO, en principe pendant trois ans lorsqu'il s'agit d'un bail d'habitation (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2, JT 2019 II 235).

En procédure sommaire, soit notamment en matière de cas clairs (art. 248 let. b CPC), l'acte doit être introduit dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC) auprès de l'instance d'appel, soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]).

1.2 En l'espèce, la décision attaquée admet la requête d'expulsion déposée par l'intimée à l'encontre de l'appelante, dont le loyer mensuel s'élève à 2'038 francs. La valeur litigieuse est dès lors supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. Déposé en temps utile par une partie qui y a un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) contre une décision finale de première instance, l'appel est recevable.

2.

2.1 La nature particulière de la procédure sommaire pour cas clairs impose au juge d'appel d'évaluer les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge saisi. La production de pièces nouvelles par le requérant est ainsi exclue, même celles qui sont visées par l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A_470/2022 du 4 janvier 2023 consid. 4.1 ; TF 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2). En ce qui concerne spécifiquement les vrais nova (« *echte Noven* »), le Tribunal fédéral a jugé que le requérant qui avait succombé en première instance et avait vu sa requête déclarée irrecevable ne pouvait pas produire en appel des vrais nova – notamment des pièces nouvelles – même s'il ne lui était pas possible de les produire devant le premier juge. Il lui est en revanche loisible d'introduire une nouvelle fois sa requête en cas clairs devant le premier juge (TF 4A_394/2024 du 18 septembre 2024 consid. 4 ; TF 4A_470/2022 précité *loc. cit.* ; CACI 22 janvier 2025/33 consid. 3.1). Cette règle ne vaut toutefois pas pour le locataire expulsé en cas clair. L'art. 317 al. 1 CPC s'applique donc pleinement au locataire qui a été attrait en première instance par la requête en cas clair de la bailleresse (TF 4A_470/2022 précité *loc. cit.* ; CACI 22 janvier 2025/33 précité *loc. cit.*).

Le principe de la simultanéité des moyens d'attaque et de défense (maxime éventuelle ou maxime de concentration) vaut en procédure sommaire de protection dans les cas clairs soumise à la maxime des débats (ATF 142 III 462 consid. 4.3 ; TF 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.2 ; TF 4A_470/2022 précité *loc. cit.*). Des faux *nova* sont excusables lorsque le comportement de la partie adverse en première instance a permis de croire qu'il n'était pas nécessaire de les présenter ou lorsqu'un thème est abordé pour la première fois en appel (TF 5A_679/2020 du 22 mars 2021 consid. 3 et les réf. citées, non publié *in* ATF 147 III 491 ; TF 4A_305/2012 du 6 février 2013 consid. 3.3).

2.2 Les pièces produites par l'appelante à l'appui de son acte d'appel, à savoir des pièces dites de forme ainsi que celles figurant d'ores et déjà au dossier de première instance, sont recevables.

A l'appui de sa réponse, l'intimée a quant à elle produit six pièces (n^{os} 15 à 20). Il s'agit de rappels de paiement du loyer et de mises en demeure adressées par l'intimée à l'appelante au cours des années 2020 à 2025. Ces pièces sont destinées à répondre à l'argument de l'appelante selon lequel il existait un accord, à tout le moins tacite, entre les parties, relatif à la suspension des termes de paiement du loyer.

Avec l'intimée, on constate que le moyen tiré de la tolérance d'un paiement tardif du loyer et, partant, de l'absence d'exigibilité du loyer objet de l'avis comminatoire, a été soulevé pour la première fois en appel. L'appelante se prévaut en vain du courrier adressé le 19 janvier 2026 à la juge de paix (pièce 12), vu qu'elle n'y aborde pas, même implicitement, cette problématique.

Il y a donc lieu de considérer que les faits allégués par l'intimée dans le cadre de sa réponse, de même que les pièces produites à leur appui, ne pouvaient être invoqués, respectivement produites, par la partie concernée durant la procédure de première instance en faisant preuve de la diligence requise. Dès lors que l'intimée, dont la requête d'expulsion a été admise en première instance, doit se défendre en deuxième instance à la suite d'un appel de la partie locataire qui se prévaut d'éléments qui n'ont jamais été abordés devant la première juge, les *nova* soulevés en appel par l'intimée doivent être admis.

3. L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que 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).

Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doit étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (cf. ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2 ; TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid 4.2 applicable en appel). Cette jurisprudence ne remet pas en cause la liberté conférée au juge d'admettre (ou de rejeter) l'appel en s'appuyant sur un argument non explicitement discuté par les parties (TF 4A_313/2019 du 19 mars 2020 consid. 3).

4.

4.1 Aux termes de l'art. 316 al. 1 CPC, l'instance d'appel peut ordonner des débats ou statuer sur pièces. La juridiction d'appel dispose d'une grande marge de manœuvre dans la conduite et l'organisation de la procédure et dispose en principe d'un pouvoir d'appréciation pour fixer une audience au sens de la disposition précitée. En règle générale, la procédure d'appel est conduite sur pièces, sans audience ni administration de preuves (ATF 144 III 394 consid. 4.1.3 ; ATF 142 III 413 consid. 2.2.1 ; TF 5A_79/2023 du 24 août 2023 consid. 3.3.2). En particulier, l'instance d'appel peut statuer sans procéder à davantage d'investigations et sans fixer d'audience de débats lorsque l'affaire est en état d'être jugée et ce, sans avoir à interpellier préalablement les plaideurs sur ce point (TF 5A_198/2014 du 19 novembre 2014 consid. 4).

4.2 Dans ses observations du 7 avril 2026, l'appelante requiert qu'une audience soit tenue pour que la conciliation soit tentée, dans l'optique de la poursuite du contrat de bail, respectivement d'une « *fin moins abrupte de celui-ci* ». On relève que l'appelante bénéficie dans les faits, en raison du dépôt de son appel, d'un délai plus long pour se reloger. Au demeurant, les éléments présents au dossier sont suffisants pour statuer sur la présente cause, si bien qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la requête précitée.

5.

5.1 Dans un premier moyen, l'appelante soutient que le 13 août 2025, date de l'envoi de la mise en demeure, elle n'était pas en retard dans le paiement du loyer du mois d'août 2025, car celui-ci n'était pas dû avant la fin du mois. Elle explique que l'intimée a toujours toléré des termes de paiement plus longs que celui indiqué au ch. 6.2 du contrat de bail, les loyers n'ayant pas été payés par mois d'avance durant plus de six ans. La situation n'était donc pas claire, tant sous l'angle des faits que du droit, si bien que la première juge n'aurait pas dû entrer en matière sur la requête de l'intimée.

L'appelante invoque en particulier un arrêt du Tribunal fédéral 4A_295/2019 du 12 septembre 2019 qui a retenu qu'une locataire avait rendu plausible l'existence d'un accord relatif à la suspension des termes des paiement du loyer en faisant valoir que les retards avaient été tolérés jusqu'à la reprise de la gestion du bail par une gérance. En l'absence de preuve contraire apportée par la partie bailleuse, le cas ne pouvait être considéré comme clair (consid. 4.1). Dans l'arrêt précité, les montants impayés correspondaient à des intérêts moratoires courus de loyers passés et entretemps réglés. Faute de paiement dans le délai, le bail avait été résilié.

L'appelante se prévaut, dans un grief distinct, d'une violation de l'art. 257d CO. L'avis comminatoire du 13 août 2025 serait dépourvu d'effet en tant qu'il porterait sur le paiement d'un loyer non exigible. La résiliation du contrat de bail adressée le 23 septembre 2025 serait ainsi nulle et sans effet.

5.2

5.2.1 Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire de protection dans les cas clairs lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou peut être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). Si ces conditions ne sont pas remplies,

le tribunal n'entre pas en matière sur la requête (art. 257 al. 3 CPC) et la déclare irrecevable.

La recevabilité de la procédure de protection dans les cas clairs est donc soumise à deux conditions cumulatives.

Premièrement, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur. Il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. Il ne s'agit pas d'une preuve facilitée : le demandeur doit apporter la preuve certaine des faits justifiant sa prétention ; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur soulève des objections et exceptions motivées et concluantes qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2). Pour le défendeur, il suffit de démontrer la vraisemblance de ses objections ; des allégations sans consistance et dénuées de tout fondement ne sauraient toutefois faire obstacle à un procès rapide (TF 5A_645/2011 du 17 novembre 2011 consid. 1.2, *in* RSPC 2012 p. 122 ; CREC 9 décembre 2016/492 ; Colombini, *in* JdT 2012 III 37 n. 63 et les réf. citées).

Secondement, la situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2). En règle générale (cf. toutefois TF 4A_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les réf. citées), la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite un certain pouvoir d'appréciation du juge ou si celui-ci doit rendre une décision fondée sur l'équité qui intègre les circonstances concrètes (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2).

Si le juge parvient à la conclusion que ces conditions sont remplies, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant

l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). Si elles ne sont pas remplies et que le demandeur ne peut ainsi obtenir gain de cause, le juge ne peut que prononcer l'irrecevabilité de la demande. Il est en effet exclu que la procédure aboutisse au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 140 III 315 consid. 5.2.3 et 5.3).

5.2.2 Selon l'art. 257d CO, lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Ce délai sera de dix jours au moins et, pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation et les locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

Il y a retard lorsque le paiement d'une prestation exigible n'est pas encore accompli au terme prévu. Point n'est besoin d'une interpellation du créancier, à l'inverse de ce que l'art. 102 al. 1 CO prescrit pour la mise en demeure ordinaire du débiteur (TF 4A_65/2016 du 2 septembre 2016 consid. 3.1 ; TF 4A_566/2011 du 6 décembre 2011 consid. 3.1). Lorsqu'il ne règle pas l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire de l'art. 257d CO, le locataire est en demeure et doit subir les conséquences juridiques de l'al. 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 consid. 4), ce même si l'arriéré est finalement payé (TF 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1 et les réf. citées).

Lorsque le bailleur introduit une requête en expulsion pour demeure du locataire, selon la procédure de protection dans les cas clairs, la cause est soumise tant aux conditions de droit matériel de l'art. 257d CO qu'aux règles procédurales de l'art. 257 CPC (TF 4A_195/2023 du 24 juillet 2023 précité consid. 3).

5.3 En l'espèce, il ressort des pièces produites par l'appelante qu'entre le mois d'octobre 2019 et le mois de janvier 2026, soit sur une période de plus de six ans, les loyers ont été payés par mois d'avance à quinze reprises uniquement. Dans les faits, il semble que l'appelante payait régulièrement son loyer pour la période concernée dans le courant du mois, voire en fin de mois.

Dès lors, la question qui se pose est celle de déterminer si l'existence d'un accord, même tacite, a été conclu entre les parties relatif à la suspension des termes de paiement du loyer, ce qui rendrait la dette de loyer inexigible. Si tel était le cas, on pourrait considérer que les délais de paiement tolérés par la bailleresse n'étaient pas encore échus au moment de la notification de la mise en demeure, de sorte que la résiliation du bail qui s'en est suivie ne serait pas valable. En outre, on ne pourrait qualifier de clair le terme de paiement des loyers de façon mensuelle d'avance, ce qui aurait pour conséquence que la justice de paix n'aurait pas dû entrer en matière sur la requête de l'intimée.

Dans le cadre de sa réponse du 25 mars 2026, l'intimée explique que l'appelante a fréquemment eu du retard dans le règlement de son loyer. Ainsi, dès le mois de février 2020, l'appelante a régulièrement reçu des mises en demeure à forme de l'art. 257d CO, tel que démontré par les pièces n^{os} 15 à 20 produites en appel. Depuis janvier 2024, une mise en demeure semble d'ailleurs avoir été adressée chaque mois à l'appelante. Les rappels de paiement ainsi que les mises en demeure adressées à la locataire depuis le début du bail sont aptes à démontrer l'absence d'accord de l'intimée sur la suspension ou la non-application des termes de paiement du loyer tels que prévus dans le contrat. Le fait que l'intimée ait pu être tolérante ou que ses interpellations ne contenaient pas forcément la menace d'une résiliation du contrat de bail, ne suffisent pas à démontrer l'existence d'un accord, même tacite. Par conséquent, l'argument développé par l'appelante en deuxième instance doit être rejeté.

Au demeurant, il est constant que l'intimée a fait notifier à l'appelante un avis comminatoire comportant l'indication du montant du

loyer en souffrance ainsi que la période concernée, soit le mois d'août 2025. Cet avis remplit en conséquence les exigences fixées par la jurisprudence. On précisera qu'il n'est en particulier pas nécessaire de fournir au locataire un état de compte complet.

Il est établi que les loyers sont payables d'avance comme le prévoit expressément le contrat et l'existence d'un accord différent n'a pas été démontrée. Ainsi, lors de l'envoi des avis comminatoires, le 13 août 2025, les loyers d'août 2025 étaient manifestement exigibles.

L'appelante ne saurait en outre invoquer avoir finalement versé les loyers en souffrance. Quand bien même ils auraient été payés, l'appelante ne prétend pas avoir procédé au paiement dans le délai de trente jours imparti par avis comminatoires. Dans ces conditions, c'est à juste titre que la première juge a constaté que l'entier de l'arriéré n'avait pas été versé.

6.

6.1 Dans un deuxième moyen, l'appelante soutient que la requête d'expulsion du 9 décembre 2025 ne respectait pas les exigences posées par la maxime des débats. Les allégués, extrêmement sommaires, seraient dépourvus de toute motivation et des moyens de preuve feraient défaut.

6.2

6.2.1 La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; TF 4A_385/2022 du 14 février 2023 consid. 3.2). La procédure à suivre est la procédure sommaire des art. 248 ss CPC (art. 248 let. b CPC). Elle est régie par la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC), sauf dans les deux cas particuliers (non applicables *in casu*) prévus par l'art. 255 CPC (lequel est réservé par l'art. 55 al. 2 CPC). Toutefois, dans l'application de cette maxime, il y a lieu de tenir compte des spécificités de la procédure de

protection dans les cas clairs (ATF 144 III 462 consid. 3.2 ; TF 4A_234/2022 du 21 novembre 2022 consid. 4).

6.2.2 Lorsque la maxime des débats est applicable, les parties doivent alléguer les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions et produire les preuves qui s’y rapportent (art. 55 al. 1 CPC). Il est satisfait au fardeau de l’allégation lorsque la présentation des faits (allégués), supposé qu’elle soit vraie, permet de conclure à la conséquence juridique réclamée (TF 4A_132/2022 du 18 juillet 2022 consid. 2.1). Cette exigence s’applique indépendamment du type de procédure dans lequel la prétention est invoquée, notamment en procédure sommaire (TF 5A_822/2022 du 14 mars 2023 consid. 4.4 et l’arrêt cité). Une question à distinguer du fardeau de l’allégation en tant que tel est celle du degré de détail auquel les allégués de faits ou preuves doivent être présentés.

En procédure sommaire, la requête doit contenir les conclusions, les allégués de faits pertinents et les offres de preuves, en particulier les titres présentés à titre de preuve (art. 219 et 252 al. 1 en lien avec l’art. 221 CPC ; cf. Message, 6957). L’on doit toutefois pouvoir renoncer à une présentation séparée de chaque fait, lorsque l’état de fait résulte des conclusions et des pièces annexées. De manière générale, le requérant doit pouvoir se limiter à présenter ses conclusions et à décrire l’objet du litige, sans devoir présenter des allégués de faits numérotés, chacun accompagnés d’offres de preuves (TF 5A_183/2018 du 31 août 2018 consid. 4.2.3 et 4.3).

6.3 En l’espèce, les allégués simples présentés dans la requête de la gérance représentant l’intimée, de même que les pièces produites à l’appui de celle-ci, sont suffisants en procédure sommaire. Le grief est donc rejeté.

7.

7.1 L’appelante reproche enfin à la juge de paix de ne pas lui avoir accordé un délai suffisant pour quitter son appartement. L’ordonnance ne

lui ayant été notifiée que le 20 février 2026, il ne lui restait que vingt-et-un jours pour trouver un nouvel appartement. Elle soutient que ce délai est trop court, non seulement en raison de sa situation personnelle mais également du marché immobilier dans la région lausannoise, et requiert qu'en cas de confirmation de l'ordonnance, un délai minimum de six mois lui soit octroyé pour quitter son logement.

7.2 Les motifs personnels du locataire n'entrent pas en ligne de compte dans l'examen des conditions de l'art. 257d CO, dès lors qu'ils ne sont pas pris en considération par les règles du droit fédéral sur le bail à loyer (TF 4D_30/2018 du 31 mai 2018 ; TF 4A_252/2014 consid. 4.2). Ils peuvent toutefois être éventuellement appréciés au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de proportionnalité (CACI 6 novembre 2025/500 consid. 5.2 ; Lachat et al., *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, n. 7.6 p. 1052). Par ailleurs, selon la jurisprudence cantonale vaudoise, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours, calculé à partir de la notification de la décision, est en tous les cas admissible (cf. parmi d'autres CACI 23 avril 2025/176 consid. 4.3 et les arrêts cités).

7.3 En l'espèce, outre qu'au vu de la jurisprudence précitée, le délai fixé par la première juge pour quitter les locaux n'était pas insuffisant, l'appelante a *de facto* bénéficié d'un délai supplémentaire en raison de l'effet suspensif lié à l'appel ainsi que du fait qu'un nouveau délai de libération des locaux devra être fixé ensuite du rejet de l'appel.

Au demeurant, d'éventuels motifs humanitaires, invoqués de manière toute générale par l'appelante sans toutefois les démontrer, ne peuvent de toute manière pas être pris en considération au stade de l'expulsion ; c'est dans le cadre de l'exécution forcée qu'ils devront être examinés, le cas échéant.

Ce moyen est également mal fondé et doit être rejeté.

8.

8.1 Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté et l'ordonnance confirmée.

Vu l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC) et compte tenu du fait que le terme de l'expulsion est désormais échu, la cause sera renvoyée à la juge de paix afin qu'elle fixe un nouveau délai à l'appelante pour libérer les locaux litigieux.

8.2

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

Par courrier du 6 mars 2026, le juge délégué l'a dispensée de l'avance de frais et a réservé la décision définitive sur l'assistance judiciaire.

8.2.2 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 Inès Sottas désignée en qualité de conseil d'office pour la procédure d'appel avec effet au 23 février 2026.

8.3

8.3.1 Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 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.

8.3.2 L'assistance judiciaire ne dispense pas du versement des dépens à la partie adverse. En l'espèce, la charge des dépens de l'intimée peut être évaluée à 800 fr. (cf. art. 3 et 12 TDC [tarif des dépens en matière

civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]), de sorte que l'appelante doit à l'intimée cette somme à titre de dépens de deuxième instance.

8.4

8.4.1 En sa qualité de conseil d'office, Me Sottas a droit à une rémunération équitable pour ses opérations et débours dans la procédure d'appel (art. 122 al. 1 let. a CPC), fixée en considération de l'importance de la cause, de ses difficultés, de l'ampleur du travail et du temps qu'elle y a consacré ; le juge apprécie l'étendue des opérations nécessaires pour la conduite du procès (art. 2 al. 1 let. a RAJ [règlement du 7 décembre 2010 sur l'assistance judiciaire en matière civile ; BLV 211.02.3]).

8.4.2 Me Sottas a indiqué, aux termes de sa liste d'opérations du 24 avril 2026, avoir consacré 15 heures au dossier d'appel.

Vu la nature du litige et les difficultés de la cause, ce décompte ne peut pas être admis tel quel. Le temps consacré à l'appel, facturé à hauteur de 7 heures, doit être ramené à 6 heures, étant précisé que la confection d'un bordereau de pièces n'a pas à être indemnisée (parmi d'autres : Juge unique CACI 27 octobre 2025/489 consid. 5.3.2). Il convient également de retrancher le temps consacré à l'envoi du courrier du 2 mars 2026 au conseil de l'intimée et à l'envoi du courriel du même jour à l'appelante, soit un total de 24 minutes, vu qu'ils s'apparentent à de simples mémos ou avis de transmission, dont la rédaction ne saurait être supportée par l'assistance judiciaire (parmi d'autres : Juge unique CACI 19 décembre 2025/534 consid. 5.3.2). L'opération « *Courrier au TC + liste des opérations* » du 24 avril 2026 (12 minutes) n'a pas non plus à figurer dans une liste d'assistance judiciaire dans la mesure où il s'agit d'une opération de clôture du dossier qui relève d'un travail de secrétariat inclus dans les frais généraux couverts par le tarif horaire de 180 fr. (parmi d'autres : CACI 29 décembre 2015/630 ; CACI 23 février 2015/105). Les opérations ultérieures, estimées à 1 heure, doivent enfin être ramenés à 30 minutes (parmi d'autres : Juge unique CACI 26 août 2025/372 consid. 11.2).

Il s'ensuit qu'au tarif horaire de 180 fr. (art. 2 al. 1 let. a RAJ), l'indemnité de Me Sottas doit être fixée à 2'322 fr. (12 h 54 x 180 fr.), montant auquel il convient d'ajouter des débours par 46 fr. 45 (2 % x 2'322 fr. [art. 3bis al. 1 RAJ]) ainsi que la TVA à 8.1 % sur l'ensemble, soit 191 fr. 85 (8.1 % x 2'368 fr. 45), pour un total de 2'560 fr. 30, arrondi à 2'560 francs.

8.4.3 La bénéficiaire de l'assistance judiciaire remboursera les frais judiciaires mis à sa charge et l'indemnité à son conseil d'office, provisoirement supportés par 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 judiciaire vaudois du 12 janvier 2010 ; BLV 211.02]).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
prononce :

- I. L'appel est rejeté.
- II. L'ordonnance est confirmée.
- III. La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de Lausanne pour qu'elle fixe un nouveau délai à B._____ pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble sis à F*** à G*** (appartement de 3.5 pièces n° [...] au 1^{er} étage et une cave + une place de parc intérieur n° [...] sis F*** à G***).
- IV. La requête d'assistance judiciaire est admise, Me Inès Sottas étant désignée conseil d'office de l'appelante B._____ pour la procédure d'appel avec effet au 23 février 2026.

- V.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de l'appelante B._____ et provisoirement supportés par l'Etat.
- VI.** L'indemnité d'office de Me Inès Sottas, conseil d'office de l'appelante B._____, est arrêtée à 2'560 fr. (deux mille cinq cent soixante francs), TVA et débours compris.
- VII.** La bénéficiaire de l'assistance judiciaire est tenue de rembourser les frais judiciaires ainsi que l'indemnité à son conseil d'office mis à sa charge, mais provisoirement supportés par l'Etat, dès qu'elle sera en mesure de le faire (art. 123 CPC).
- VIII.** L'appelante B._____ doit verser à l'intimée C._____ SA un montant de 800 fr. (huit cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- IX.** 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 Inès Sottas (pour Mme B._____),
- Mme Martine Schlaeppli, aab (pour C._____ SA),

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

- Mme la Juge de paix du district de Lausanne.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est inférieure 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 :