

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 23 février 2026

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
M. Segura et Mme Elkaim, juges
Greffière : Mme Vouilloz

* * * * *

Art. 257d CO ; art. 257 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **B.**_____, à Q***, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 2 décembre 2025 par le Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut dans la cause divisant l'appelante d'avec **C.**_____ **SA**, à R***, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 2 décembre 2025, le Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut (ci-après : le juge de paix ou le premier juge) a ordonné à B. _____ de quitter et rendre libres pour le 5 janvier 2026 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à T***, à [...] Q*** (appartement de 3,5 pièces au 1^{er} étage et une cave n° 5) (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 à l'exécution forcée de la décision sur requête de la partie bailleuse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la décision, s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a arrêté les frais judiciaires à 480 fr. et les a mis à la charge de la partie locataire (IV et V), a dit qu'en conséquence la partie locataire verserait à la partie bailleuse la somme de 500 fr. à titre de dépens, en défraiement de son représentant professionnel (VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, le juge de paix était appelé à statuer sur une requête en expulsion, en application de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272). Il a retenu que le congé donné le 26 juin 2025 par la bailleuse C. _____ SA pour le 31 juillet 2025 était valable, faute de paiement dans le délai comminatoire de l'entier des loyers dus pour les mois de mars et avril 2025.

B. a) Par acte du 15 décembre 2025, B. _____ (ci-après : l'appelante) a fait appel de cette ordonnance et conclu, avec suite de frais et dépens, à sa réforme dans le sens où la requête en cas clair déposée par C. _____ SA (ci-après : l'intimée) en date du 8 août 2025 était irrecevable et à ce que les frais judiciaires et les dépens de première instance soient mis à la charge de l'intimée. Subsidiairement, elle a conclu à l'annulation de l'ordonnance attaquée. Elle a également requis l'octroi de l'effet suspensif.

Le 16 décembre 2025, le Juge délégué de la Cour de céans (ci-après : le juge délégué) a indiqué à l'appelante que sa requête d'octroi de l'effet suspensif était sans objet, l'appel ayant effet suspensif *ex lege*.

b) Le 14 janvier 2026, l'intimée a déposé une réponse et conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel et à la confirmation de l'ordonnance attaquée.

c) Le 28 janvier 2026, le juge délégué a informé les parties que la cause était gardée à juger, aucun autre échange d'écriture ni aucun fait ou moyen de preuve nouveau ne pouvant désormais être pris en compte.

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

1. Le 12 février 2018, l'intimée et l'appelante ont signé un contrat de bail, avec effet au 1^{er} mars 2018, s'agissant d'un appartement de 3,5 pièces situé au 1^{er} étage, et d'une cave, dans l'immeuble sis à T***, à Q***.

Le loyer mensuel net à l'origine s'élevait à 1'700 fr., auquel s'ajoutait un acompte de charges de 180 francs. Le loyer mensuel net a été augmenté à 1'803 fr. dès le 1^{er} juillet 2023 puis à 1'833 fr. dès le 1^{er} août 2024, l'acompte de charges demeurant inchangé.

2. a) Par courrier recommandé du 16 avril 2025, l'intimée a imparti à l'appelante un délai de trente jours pour s'acquitter du montant de 2'651 fr. 80 –correspondant aux loyers dus pour les mois de mars et avril 2025 – en indiquant qu'à défaut, le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220). Aucun décompte n'était joint à cet avis comminatoire.

Ce courrier recommandé a été retourné le 25 avril 2025 à l'intimée, non réclamé.

b) Par pli recommandé du 26 juin 2025, l'intimée a signifié à l'appelante la résiliation du contrat de bail, avec effet au 31 juillet 2025, pour défaut de paiement du loyer, au moyen de la formule officielle.

3. a) Le 8 août 2025, l'intimée a saisi le juge de paix d'une requête de protection en cas clair concluant, en substance et avec suite de frais et dépens, à l'expulsion de l'appelante de l'appartement pris à bail et au prononcé des mesures d'exécution nécessaires.

b) A l'appui de sa requête, l'intimée a notamment produit un extrait de compte de la locataire daté du 8 août 2025, portant sur la période du 30 juin 2022 au 1^{er} août 2025. Outre les loyers, ce décompte comprend également les postes suivants :

-	30.06.2022	Reprise chauffage dû	Fr.	360.00
-	30.06.2022	Facturation diverse	Fr.	233.65
-	06.04.2023	CM chauffage 2021/2022	Fr.	844.15
-	26.01.2024	CM chauffage 2022/2023	Fr.	881.25
-	18.12.2024	CM chauffage 2023/2024	Fr.	732.80

Selon cet extrait, l'appelante était à jour dans ses paiements à la fin du mois de décembre 2023. Le 16 décembre 2024, il est fait état d'un solde dû par l'appelante de 1'638 fr. 80. Depuis lors et jusqu'au 16 avril 2025, date de l'avis comminatoire ayant donné lieu à la résiliation, l'extrait mentionne, sous débit, les montants suivants :

-	18.12.2024	CM chauffage 2023/2024	Fr.	732.80
-	01.01.2025	Facturation janvier 2025	Fr.	1'833.00
-	01.01.2025	Facturation janvier 2025	Fr.	180.00
-	04.02.2025	Paiement partiel 1	Fr.	244.25
-	04.02.2025	Paiement partiel 2	Fr.	244.25
-	04.02.2025	Paiement partiel 3	Fr.	244.30
-	01.02.2025	Facturation février 2025	Fr.	1'833.00
-	01.02.2025	Facturation février 2025	Fr.	180.00
-	01.03.2025	Facturation mars 2025	Fr.	1'833.00
-	01.03.2025	Facturation mars 2025	Fr.	180.00
-	01.04.2025	Facturation avril 2025	Fr.	1'833.00
-	01.04.2025	Facturation avril 2025	Fr.	180.00

Pour la même période, l'extrait mentionne, sous crédit, les montants suivants :

-	17.01.2025	Encaissement QR	Fr.	1'000.00
-	29.01.2025	Encaissement QR	Fr.	2'013.00
-	04.02.2025		Fr.	732.80
-	10.03.2025	Encaissement QR	Fr.	2'013.00
-	24.03.2025	Encaissement QR	Fr.	2'013.00

Toujours selon cet extrait, du 16 décembre 2024 au 16 avril 2025, les montants dus par la locataire s'élevaient au total à 10'423 fr. 60, étant précisé que les trois écritures de 244 fr. 25 et 244 fr. 30 étaient des facilités de paiement relatives au décompte de chauffage du 18 décembre 2024, déjà comptabilisées sous débit, et donc sans effet sur le solde dû. Durant cette même période, les montants versés par l'appelante totalisent 7'039 fr., étant précisé que l'écriture relative au montant de 732 fr. 80 ne correspond pas à un paiement, mais à une extourne comptable du décompte de chauffage du 18 décembre 2024. A la date de la mise en demeure, le solde dû par l'appelante s'élevait à 3'384 fr. 60 au titre de loyers et décompte de chauffage, respectivement 2'651 fr. 80 en déduisant le solde du décompte de chauffage (732 fr. 80) faisant l'objet d'un accord de paiement.

Durant le délai comminatoire, l'appelante a payé 2'013 fr. le 16 mai 2025, puis 234 fr. 25 le 6 mai 2025, ce dernier versement correspondant à la première mensualité du solde du décompte de chauffage 2023/2024.

c) L'appelante et l'intimée, toutes deux représentées par leur conseil respectif, ont été entendues à l'audience d'expulsion du 1^{er} octobre 2025. L'intimée a produit un extrait de compte de la locataire à jour à la date de l'audience.

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 cas de litige portant sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en protection des cas clairs sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au retard causé par l'appel à la procédure sommaire, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois ; lorsque la validité de la résiliation est contestée, la valeur litigieuse correspond au loyer de la période minimum 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, soit en principe trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3, JdT 2019 II 235 ; parmi d'autres : CACI 27 novembre 2025/548).

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. 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 valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. compte tenu du loyer des locaux litigieux qui s'élève à 2'013 fr. (charges comprises). La voie de l'appel est partant ouverte. Du reste, déposé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable, sous réserve de ce qui suit. Il en va de même pour la réponse.

2.

2.1 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 doive 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).

2.2 L'écriture de l'appelante contient un rappel des faits de l'ordonnance attaquée dont il ne ressort pas de griefs à l'encontre de leur établissement. Cette partie de l'appel est donc irrecevable.

Il n'en va pas différemment de la partie « Faits » de la réponse, dans laquelle l'intimée se contente d'égrener des allégations, certes en mentionnant des moyens de preuve, sans toutefois formuler de griefs de constatation inexacte de faits retenus dans l'ordonnance attaquée.

3.

3.1 Dans une deuxième partie de son écriture, l'appelante requiert le complètement de l'état de fait sur plusieurs points. Il convient donc d'examiner les différents griefs soulevés, étant précisé que l'appelante présente ceux-ci sous la forme d'une liste d'allégués sans les motiver plus avant, notamment au regard de leur pertinence, ce qui permet de s'interroger sur la recevabilité de certains d'entre eux.

3.2

3.2.1 Les faits relatifs aux paiements effectués par l'appelante les 10 et 24 mars 2025, à hauteur de 2'013 fr. chacun, figurent déjà dans l'ordonnance attaquée (griefs n^{os} 2.3 et 2.4), étant rappelé que ceux-ci ne sont pas contestés par l'intimée.

3.2.2 Les faits liés au dépôt d'une requête devant la Commission de conciliation (griefs n^{os} 2.1 et 2.2) ne paraissent pas pertinents, l'appelante n'en tirant aucune conclusion dans le cadre de sa discussion en droit. Il n'en va pas différemment pour les faits liés au contenu de la mise en demeure du 16 avril 2025 (griefs n^{os} 2.5 et 2.6).

3.2.3 Les griefs figurant sous chiffres 2.9, 2.11, 2.12, 2.15 à 2.20 et 2.22 à 2.30 relèvent en réalité du droit.

3.2.4 L'état de fait a été complété pour intégrer le fait qu'aucun décompte n'était joint à la mise en demeure (grief n^o 2.7) et que celui produit avec la requête était daté du 8 août 2025 (grief n^o 2.8). De même, les faits relatifs au contenu du décompte ont été intégrés dans la mesure utile (griefs n^{os} 2.10, 2.13, 2.14 et 2.21).

4.

4.1 L'appelante conteste que les conditions de l'art. 257 CPC soient réalisées en l'espèce. Elle fait en substance valoir qu'elle n'a pas reçu de décompte, qu'elle s'est acquittée des loyers des mois de mars et avril 2025 et qu'en réalité ses versements seraient supérieurs aux montants totaux dus.

L'intimée soutient que les conditions d'application de l'art. 257 CPC sont réalisées.

4.2

4.2.1 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 consid. 3). Selon cette dernière disposition, 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 est susceptible d'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 (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 140 III 315 consid. 5.2.3 et 5.3).

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).

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. 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).

4.2.2 Si le locataire a contesté la résiliation du bail (art. 150 al. 1 *in fine* et 55 al. 1 CPC), le juge saisi de la requête d'expulsion doit examiner la question de la validité de la résiliation à titre préjudiciel, autrement dit vérifier si les conditions matérielles de l'art. 257d al. 1 et 2 CO sont remplies ; l'extinction du bail est en effet une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO ; TF 4A_234/2022 du 21 novembre

2022 consid. 4.1). Les conditions de l'art. 257 CPC s'appliquent également à l'examen de cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1 ; ATF 142 III 515 consid. 2.2.4 *in fine* ; TF 4A_234/2022 du 21 novembre 2022 consid. 4.1.1 et les réf. citées).

4.2.3 Aux termes de 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).

La demeure du locataire, au sens de l'art. 257d CO, suppose que la créance du bailleur soit exigible et que le locataire soit en retard dans l'exécution de l'obligation y relative. Si l'une de ces deux conditions cumulatives n'est pas réalisée, le délai de paiement imparti au locataire par le bailleur, en application de l'art. 257d al. 1 CO, reste sans effet. 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'alinéa 2 de cette disposition légale, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 consid. 4, JdT 2002 I 221), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (TF 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1 et les réf. citées). Si, en revanche, l'une des conditions d'application de l'art. 257d CO n'est pas réalisée, le congé est inefficace (Lachat et al., *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, n. 2.3.5 p. 879).

Le délai comminatoire commence à courir lorsque le locataire a effectivement reçu en ses mains la mise en demeure, mais au plus tard à l'échéance du délai de garde postale de sept jours (ATF 143 III 15 consid. 4.1 ; ATF 140 III 244 consid. 5.1 ; ATF 137 III 208 consid. 3.1.3 ; Lachat et al., *op. cit.*, n. 2.2.4 p. 875).

Il incombe à la partie qui prétend que son obligation a été exécutée de prouver cette exécution, notamment par paiement (ATF 148 III 105 consid. 3.3.1 ; TF 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.1).

4.2.4 L'avis comminatoire doit indiquer le montant arriéré à payer dans le délai de façon suffisamment claire et précise pour que le locataire puisse reconnaître clairement quelles dettes il doit payer pour éviter un congé. Le montant de l'arriéré doit être déterminé (par une indication chiffrée) ou, tout au moins, déterminable (TF 4A_332/2023 du 11 janvier 2024 consid. 4.1 ; TF 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 4.1 ; TF 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 2). Ainsi, lorsque l'avis comminatoire désigne précisément les mois de loyers impayés, le montant de l'arriéré est déterminable et une indication chiffrée du montant impayé n'est alors pas indispensable (TF 4A_436/2018 précité consid. 4.1 ; TF 4A_306/2015 précité consid. 2). Si les mois de loyers impayés ne sont pas mentionnés et que le montant de l'arriéré indiqué est sans rapport avec la somme effectivement en souffrance, l'avis comminatoire ne satisfait pas aux exigences de clarté et de précision permettant au locataire de reconnaître de combien de mois de loyers il doit s'acquitter dans le délai comminatoire (TF 4A_332/2023 précité consid. 4.1 ; 4A_436/2018 précité consid. 4.1 ; TF 4A_134/2011 du 23 mai 2011 consid. 3 *in fine*). En revanche, l'indication d'un arriéré trop élevé n'entraîne pas nécessairement l'inefficacité de l'avis comminatoire : le locataire qui constate une erreur doit la signaler au bailleur, à défaut de quoi il ne mérite pas d'être protégé (TF 4A_332/2023 précité consid. 4.1 ; TF 4A_330/2017 du 8 février 2018 consid. 3.1 et les arrêts cités).

4.3 Dans un premier moyen, l'appelante paraît se prévaloir du fait que l'avis comminatoire n'aurait pas été clair, celui-ci n'étant pas accompagné d'un décompte.

Le grief ne saurait prospérer. En effet, l'avis comminatoire du 16 avril 2025 indique précisément les montants dus et les mois concernés. Le fait que l'extrait de compte de la locataire mentionne un montant plus élevé à la date de la mise en demeure, soit 3'384 fr. 60, n'y change rien. L'intimée n'avait aucune obligation de procéder à une mise en demeure pour l'entier des montants dus et pouvait se contenter de limiter celle-ci à certains loyers en retard.

4.4

4.4.1 L'appelante estime avoir versé les loyers en souffrance dans le délai comminatoire, respectivement avoir versé depuis le 14 décembre 2023 - date à laquelle il n'existait pas d'arriéré - 34'325 fr. 70 jusqu'au 16 mai 2025, alors qu'elle ne devait payer qu'un montant de loyers et d'acomptes de charges total de 31'998 francs.

Le premier juge a retenu que l'appelante avait en date du 1^{er} mars 2025 un arriéré entièrement exigible de 4'664 fr. 80, sur lequel devaient être imputés les versements de 2'013 fr. effectués les 10 et 14 mars 2025, laissant un solde impayé pour le loyer de mars 2025 de 638 fr. 80.

4.4.2 Dans une argumentation peu claire, l'appelante paraît contester que le décompte produit par l'intimée en première instance serait apte à démontrer les montants dus. Elle se réfère au fait que le décompte ne présenterait pas la situation depuis le début du contrat de bail ou qu'il se référerait à des montants dont la cause serait inconnue.

Il importe en réalité peu de connaître l'ensemble de l'historique des paiements de l'appelante depuis le début du bail. Comme cette dernière le soulève à juste titre, il ressort du décompte qu'elle était à jour à la fin du mois de décembre 2023, si bien que seule la période postérieure est

pertinente. Or, les différents montants réclamés à l'appelante ainsi que ses versements ressortent clairement du document – que ce soit le décompte fourni avec la requête ou celui produit à l'audience. Pour le reste, on ne saurait admettre l'argument de l'intimée quant à l'absence de justification de certains montants (cf. grief 2.13 de la partie complètement de l'état de fait). D'abord, trois d'entre eux sont en effet antérieurs au mois de décembre 2023 et l'appelante, qui les a acquittés, ne prétend pas qu'ils n'auraient pas été dus. Ensuite, les autres postes concernés relèvent manifestement de décomptes de chauffage, si bien que leur cause n'est pas douteuse. Au demeurant, l'appelante a versé les montants réclamés par l'intimée, sous réserve du décompte de chauffage 2023/2024, qui a fait l'objet d'un arrangement de paiement en cours au moment de la notification de l'avis comminatoire. Enfin, on relèvera que les factures concernées datent du 26 janvier 2024 et du 18 décembre 2024, si bien qu'en tous les cas une éventuelle contestation – en l'occurrence non motivée – serait tardive.

Le premier juge était ainsi fondé à se baser sur les décomptes produits par l'intimée pour déterminer si l'appelante s'était acquittée de l'ensemble des montants dus. Il ressort de ces décomptes que, depuis le mois de janvier 2024 compris, et ceci jusqu'au début du mois d'avril 2025, l'appelante n'a payé que treize loyers sur seize dus – y compris les deux versements intervenus en mars 2025 dont elle fait grand cas –, auxquels il convient d'ajouter un montant complémentaire de 1'000 fr. opéré en deux versements. Les créances liées aux décomptes de chauffage ont manifestement, comme évoqué plus haut, été payées, sous réserve du dernier, toutefois comptabilisé dans l'extrait de compte de la locataire.

Ainsi, on peut retenir le solde mentionné dans l'extrait de compte de la locataire au 1^{er} avril 2025, soit 3'384 fr. 60, tout en en déduisant, comme l'a fait à juste titre le premier juge, le décompte de chauffage 2023/2024 par 732 fr. 80, celui-ci ayant fait l'objet d'un accord de paiement. Il en résulte qu'au début du délai comminatoire, l'appelante était redevable envers l'intimée d'un montant de 2'651 fr. 80. Elle a effectué deux versements durant ce délai, soit un montant de 234 fr. 25 et un de

2'013 francs. Le premier montant correspond en réalité au paiement d'un acompte sur le décompte de chauffage 2023/2024, si bien qu'il n'est pas certain qu'il convienne d'en tenir compte, l'appelante ne soutenant pas avoir indiqué à l'intimée que ce montant venait en déduction des loyers dus selon l'avis comminatoire. Toutefois, même si l'on devait l'intégrer, il demeurerait encore un solde dû de 404 fr. 55. Partant, l'appelante ne s'est pas acquittée dans le délai comminatoire de l'entier du montant objet de la mise en demeure.

Au vu de ce qui précède, c'est à juste titre que le premier juge a considéré que les conditions des art. 257 CPC et 257d CO étaient réalisées.

5.

5.1 En définitive, l'appel doit être rejeté, dans la mesure de sa recevabilité, et l'ordonnance confirmée.

5.2 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 au juge de paix afin qu'il fixe un nouveau délai à l'appelante pour libérer les locaux litigieux.

5.3 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. compte tenu d'une valeur litigieuse déterminante pour la fixation de l'émolument correspondant à l'arriéré de loyer réclamé, soit 2'651 fr. 80 (art. 62 al. 3 et 69 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).

L'appelante versera à l'intimée la somme de 800 fr. (art. 3 al. 2 et 12 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]) à titre de dépens de deuxième instance, eu égard à la nature du dossier, à ses difficultés et aux écritures échangées.

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

- I.** L'appel est rejeté, dans la mesure de sa recevabilité.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** La cause est renvoyée au Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut pour qu'il fixe à l'appelante B. _____ un nouveau délai pour libérer l'appartement de 3,5 pièces au 1^{er} étage et une cave qu'elle occupe dans l'immeuble sis à T***, à [...] Q***.
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de l'appelante B. _____.
- V.** L'appelante B. _____ versera à l'intimée C. _____ SA la somme de 800 fr. (huit cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- VI.** 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 César Montalto (pour B. _____),
- Mme Laetitia Leyvraz, aab (pour C. _____ SA),

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

- M. le Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut.

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 :