

## **COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 20 janvier 2026

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente  
M. Parrone et M. Stoudmann, juges  
Greffier : M. Clerc

\* \* \* \* \*

**Art. 59 al. 2, 60, 88 CPC ; art. 29 al. 2 Cst.**

Statuant sur l'appel interjeté par **A.**\_\_\_\_\_ **SA**, à Lausanne, demanderesse, contre le jugement rendu le 23 octobre 2025 par la Présidente du Tribunal des baux de Lausanne dans la cause divisant l'appelante d'avec **B.**\_\_\_\_\_ **AG**, à Q\*\*\*, défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 23 octobre 2025, la Présidente du Tribunal des baux de Lausanne (ci-après : la présidente) a déclaré irrecevable la demande déposée le 7 juillet 2025 par A. \_\_\_\_\_ SA contre B. \_\_\_\_\_ AG.

En substance, la présidente a relevé que la demande déposée par A. \_\_\_\_\_ SA tendait à faire constater qu'elle n'était pas liée à B. \_\_\_\_\_ AG par un contrat de bail et à contester le congé relatif au bail dont elle nie l'existence. Elle a relevé que la constatation de la nullité ou l'annulation d'un congé n'avait d'intérêt que pour la partie qui veut se voir reconnaître le droit de poursuivre la relation contractuelle, ce qui n'était pas le cas en l'espèce. Aussi, A. \_\_\_\_\_ SA n'avait pas d'intérêt digne de protection à bénéficier d'un contrat dont elle niait l'existence, ce qui entraînait l'irrecevabilité des conclusions II à IV de sa demande. Pour le surplus, A. \_\_\_\_\_ SA ne démontrait pas qu'elle aurait un besoin immédiat de protection justifiant de déposer une action constatatoire et n'alléguait en particulier aucune velléité de B. \_\_\_\_\_ AG d'émettre des prétentions à son égard, notamment pécuniaires. La conclusion I de sa demande était ainsi également irrecevable.

**B.** Par appel du 24 novembre 2025, A. \_\_\_\_\_ SA (ci-après : l'appelante) a conclu, avec suite de frais et dépens, principalement à la réforme du jugement précité en ce sens que sa demande du 7 juillet 2025 dirigée contre B. \_\_\_\_\_ AG (ci-après : l'intimée) soit déclarée recevable, subsidiairement à son annulation et au renvoi de la cause pour nouvelle instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants.

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

**1.** L'appelante A. \_\_\_\_\_ SA est une société sise à Lausanne inscrite le 30 août 2017 au Registre du commerce. C. \_\_\_\_\_ en est l'administrateur avec signature individuelle.

L'intimée B. \_\_\_\_\_ AG a son siège à Q\*\*\*.

D. \_\_\_\_\_ Sàrl est une société inscrite le 14 février 2008 au Registre du commerce dont le siège est à Lausanne. C. \_\_\_\_\_ en est l'associé gérant avec signature individuelle.

Sur la parcelle n° aaa de la commune de S\*\*\* (T\*\*\*) se trouve un immeuble, objet de la présente cause.

**2.** Le 16 septembre 2024, l'intimée a adressé à l'appelante un courrier contenant en particulier le passage suivant : « Nous avons décidé de remettre la location de l'immeuble n° 1998, T\*\*\*, [...] S\*\*\* sur le marché. Pour cette raison, nous résilions par la présente le contrat de location avec VOUS ».

**3. a)** Au bénéfice d'une autorisation de procéder délivrée ensuite d'une procédure de conciliation infructueuse, l'appelante a déposé une demande devant le Tribunal des baux le 7 juillet 2025.

Dans cette écriture, l'appelante allègue que depuis son inscription au Registre du commerce, elle n'a jamais entretenu de relation contractuelle avec l'intimée (all. 3), qu'elle n'a jamais versé le moindre loyer à l'intimée (all. 4) et qu'elle n'a jamais utilisé la parcelle n° aaa de la Commune de S\*\*\* (all. 5). Elle explique qu'elle conteste toute relation contractuelle avec l'intimée, en particulier la conclusion d'un contrat de bail (all. 18). Selon elle, les locataires dudit immeuble sont en réalité C. \_\_\_\_\_ et/ou D. \_\_\_\_\_ Sàrl mais pas l'appelante elle-même (all. 14). La résiliation de bail notifiée le 16 septembre 2024 à l'appelante devrait donc être déclarée nulle, parce qu'il n'y a pas de bail (all. 19). Si, « par impossible », un contrat de bail devait être reconnu, la résiliation serait nulle parce que la formule officielle n'a pas été utilisée (all. 20). Subsidiairement, elle serait nulle car il s'agit d'un congé-représailles (all. 22).

Au terme de sa demande, l'appelante conclut, avec suite de frais et dépens, à ce qu'il plaise au Tribunal des baux :

« E. \_\_\_\_\_ qu'A. \_\_\_\_\_ SA et B. \_\_\_\_\_ AG ne sont pas liées par un contrat de bail portant sur la parcelle aaa de la commune de S\*\*\*.

II.- Constater la nullité de la résiliation du contrat de bail notifiée par B. \_\_\_\_\_ AG le 16 septembre 2024 et portant sur la parcelle aaa de la commune de S\*\*\*.

Subsidiairement au chiffre II :

III.- Annuler la résiliation du contrat de bail notifiée par B. \_\_\_\_\_ AG le 16 septembre 2024 et portant sur la parcelle aaa de la commune de S\*\*\*.

Plus subsidiairement au chiffre II :

IV. - Octroyer une prolongation de bail de six ans à A. \_\_\_\_\_ SA dans le cadre du contrat de bail à loyer conclu avec B. \_\_\_\_\_ AG et portant sur la parcelle aaa de la commune de S\*\*\* ».

Cette demande a été notifiée par le Tribunal des baux le 28 août 2025 à l'intimée avec un délai au 29 septembre 2025 pour se déterminer, délai qui a été prolongé au 31 octobre 2025.

**b)** Par courrier du 2 septembre 2025, la présidente a informé les parties qu'elle entendait joindre la cause à une autre procédure pendante opposant D. \_\_\_\_\_ Sàrl et l'intimée.

L'intimée a accepté cette proposition le 8 septembre 2025.

Le 23 septembre 2025, le conseil commun de l'appelante et de D. \_\_\_\_\_ Sàrl a requis de la présidente que des mesures d'organisation soient définies avant la jonction afin que l'audition d'une personne en qualité de témoin soit assurée dans le cadre de la jonction des causes.

## **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]), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art.

308 al. 2 CPC). Une décision est finale au sens de l'art. 236 CPC lorsqu'elle met fin au procès (au sens procédural), que ce soit par une décision d'irrecevabilité – pour un motif de procédure – ou par une décision au fond – pour un motif tiré du droit matériel (ATF 134 III 426 consid. 1.1 ; CACI 9 juillet 2025/306).

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 vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les 30 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** En l'espèce, formé en temps utile contre une décision finale – puisqu'elle met fin au procès en déclarant irrecevable la demande au fond – par une partie disposant d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

**2.** 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 (Jeandin, *in* Bohnet *et al.*, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2<sup>e</sup> d., Bâle 2019 [ci-après : CR CPC], n. 2 ss ad art. 310 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 4A\_333/2023 du 23 février 2024 consid. 5.1).

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 (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 ; TF 5A\_589/2023 du 13 mai 2024 consid. 4.2 ; TF 5A\_891/2022 du 11 janvier 2024 consid. 4.3.1). Cette jurisprudence ne remet toutefois pas en cause la liberté conférée aux juges 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).

**3.** L'appelante reproche à la présidente plusieurs constatations inexactes des faits.

**3.1** Le premier juge n'aurait pas tenu pour pertinent le contenu de la lettre de résiliation de l'intimée, où celle-ci prétend avoir conclu un contrat de bail auquel elle met un terme.

L'état de fait a été précisé sur ce point. Cela étant, cet élément a été implicitement intégré et compris dans le raisonnement de la présidente, qui a expliqué que cela ne suffisait pas à fonder un intérêt de l'appelante à agir.

**3.2** Le jugement entrepris ne mentionnerait pas la résiliation de bail adressée à D. \_\_\_\_\_ Sàrl et alléguée sous chiffres 10 et 13 de la demande.

La présidente n'a effectivement pas mentionné ce courrier. Toutefois, dans la mesure où D. \_\_\_\_\_ Sàrl n'est pas partie à la procédure, cette circonstance n'a aucune pertinence et on peine à voir ce que l'appelante pourrait en déduire pour elle-même. Il n'y a pas lieu de compléter l'état de fait dans ce sens.

**3.3** L'appelante se fonde sur la demande dirigée par D. \_\_\_\_\_ Sàrl et C. \_\_\_\_\_ contre l'intimée dont il ressortirait que C. \_\_\_\_\_ admettait avoir conclu le bail litigieux en qualité de locataire. Elle reproche à la présidente d'avoir écarté cette allégation.

La lecture des allégués auxquels se réfère l'appelante ne permet pas de parvenir à la conclusion que C. \_\_\_\_\_ aurait « admis » avoir conclu le bail. Dans tous les cas, C. \_\_\_\_\_ n'étant pas partie à la présente procédure, cette circonstance n'a aucune pertinence et on ne voit pas quel intérêt l'appelante pourrait en déduire pour elle-même.

**3.4** La présidente n'aurait pas retenu l'allégation de l'appelante selon laquelle ce sont en réalité C. \_\_\_\_\_ et/ou D. \_\_\_\_\_ Sàrl qui ont payé des loyers ou des acomptes à l'achat de la parcelle litigieuse.

Là aussi, on ne voit pas en quoi ces faits sont pertinents pour juger de l'intérêt de l'appelante, et d'elle seule, à déposer sa demande.

**3.5** Ce qui précède vaut également pour le fait que C. \_\_\_\_\_ et D. \_\_\_\_\_ Sàrl ont également saisi le Tribunal des baux contre l'intimée, de même que pour le fait que l'intimée soit venue à la conciliation et que la contestation porte en réalité sur un terrain et non pas un immeuble commercial (cette dernière circonstance n'ayant du reste même pas été alléguée).

**3.6** En définitive, la première juge a retenu correctement les faits pertinents. Ceux dont elle a omis la mention ne revêtent en effet aucun intérêt pour l'issue de la cause. Il n'y a donc aucune constatation inexacte des faits.

#### **4.**

**4.1** L'appelante invoque ensuite une violation de son droit d'être entendue. En substance, elle fait valoir que la décision litigieuse a été rendue après que la présidente a fixé un délai de déterminations à l'intimée et a écrit aux parties pour leur dire qu'elle envisageait une jonction de causes avec la procédure opposant D. \_\_\_\_\_ Sàrl à l'intimée, qui a d'ailleurs accepté cette jonction. L'appelante estime que l'examen de la recevabilité aurait dû être fait avant cet échange de correspondances. Or, ce n'est qu'après les démarches précitées que la décision d'irrecevabilité a

été notifiée, sans que l'appelante n'ait été interpellée au sujet de cette question, ce qui constituerait une violation de l'art. 29 al. 2 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101).

## **4.2**

**4.2.1** L'art. 59 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) prévoit que le tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action.

De manière générale, le tribunal examine d'office si les conditions de recevabilité sont réalisées (art. 60 CPC), ce même sans objection sur ce point des parties (ATF 149 III 12 consid. 3.1.1.2, *in* RSPC 2023 p. 80 notes Fitzi/Wojcik et Droese ; TF 4A\_229/2017 du 7 décembre 2017 consid. 3.3.2 ; Bohnet, *op. cit.*, n. 92 ad art. 59 CPC). En raison du principe d'économie de procédure, le premier examen des conditions de recevabilité se fait d'entrée de cause ou du moins le plus rapidement possible (Copt/Chabloz, Petit commentaire du CPC [ci-après : PC CPC], art. 60 n. 6) mais elle peut être constatée à tout stade de la procédure, à savoir également devant l'instance d'appel (TF 5A\_231/2018 du 28 septembre 2018 consid. 3.2 ; TF 4A\_229/2017 précitée consid. 3.2 ; CACI 28 juin 2024/298).

**4.2.2** Le droit d'être entendu, garanti à l'art. 29 al. 2 Cst., comprend notamment le droit pour le justiciable de s'expliquer avant qu'une décision soit prise à son détriment (ATF 146 IV 218 consid. 3.1.1 ; ATF 146 III 97 consid. 3.4.1 ; TF 7B\_518/2024 du 24 octobre 2024 consid. 5.2).

En principe, la violation du droit d'être entendu entraîne l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond. Cela étant, la jurisprudence admet qu'un manquement à ce droit puisse être considéré comme réparé lorsque la partie lésée a bénéficié de la faculté de s'exprimer librement devant une autorité de recours, pour autant que celle-ci dispose du même pouvoir d'examen que l'autorité inférieure et puisse ainsi contrôler librement l'état de fait et les considérations juridiques de la décision attaquée (ATF 148 IV

22 consid. 5.5.2 ; ATF 145 I 167 consid. 4.4 ; ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 ; TF 6B\_1296/2023 du 3 septembre 2024 consid. 4.2.1).

**4.3** La présidente a adressé la demande pour déterminations à la partie adverse et a annoncé son intention de joindre les causes avant de prononcer la demande irrecevable. Toutefois, cela ne porte pas à conséquence dans la mesure où, comme rappelé ci-dessus, l'irrecevabilité d'un acte peut être constatée en tout temps, soit à tout stade de la procédure. Le grief de l'appelante à cet égard doit dès lors être écarté.

Il est exact que l'appelante n'a pas été interpellée sur la recevabilité avant que la décision querellée ne soit rendue. Néanmoins, sous l'angle du droit d'être entendu ici invoqué, le vice peut être réparé en deuxième instance. L'appelante a en effet eu l'occasion de s'exprimer sur la question de la recevabilité dans le cadre de son écriture d'appel devant une autorité disposant du même pouvoir d'examen que celle de première instance, de sorte que le vice est guéri. Il n'y a pas lieu d'annuler la décision entreprise pour ce point.

## **5.**

**5.1** L'appelante poursuit en tentant de démontrer qu'elle dispose d'un intérêt digne de protection, ce qui aurait dû conduire la présidente à admettre la recevabilité de sa demande.

## **5.2**

**5.2.1** Selon l'art. 88 CPC, le demandeur intente une action en constatation de droit pour faire constater par un tribunal l'existence ou l'inexistence d'un droit ou d'un rapport de droit. Selon la jurisprudence et conformément à l'art. 59 al. 2 let. a CPC, une telle action n'est recevable que si le demandeur y a un intérêt digne de protection. L'action en constatation de droit de l'art. 88 CPC est ouverte si le demandeur a un intérêt – de fait ou de droit – digne de protection à la constatation immédiate de la situation de droit. Il découle de la jurisprudence antérieure, toujours applicable sur ces points, qu'il faut qu'il y ait une incertitude concernant les

droits du demandeur, que la suppression de cette incertitude soit justifiée, en ce sens que l'on ne peut exiger du demandeur qu'il tolère plus longtemps la persistance de cette incertitude parce qu'elle l'entrave dans sa liberté de décision, que cette incertitude puisse être levée par la constatation judiciaire et qu'une action condamnatoire ou une action formatrice, qui lui permettrait d'obtenir directement le respect de son droit ou l'exécution de son obligation, ne soit pas ouverte (ATF 135 III 378 consid. 2.2 ; TF 4A\_688/2016 du 5 avril 2017 consid. 3.1). Il suit de la quatrième condition que l'action en constatation de droit est subsidiaire par rapport à une action condamnatoire ou une action formatrice (ATF 135 III 378 consid. 2.2 ; TF 4A\_688/2016 précité *ibidem*).

**5.2.2** Qu'il s'agisse d'une demande (art. 59 al. 2 let. a CPC) ou d'un appel, l'intéressé doit démontrer qu'il a un intérêt digne de protection, soit un intérêt juridique actuel à voir le juge statuer sur ses conclusions (Bohnet, op. cit., n. 89 ad art. 59 CPC). Comme toute condition de recevabilité, l'intérêt doit exister au moment du jugement (*ibid.*, n. 92 ad art. 59 CPC et n. 13 ad art. 60 CPC et réf. cit. ; Hohl, Procédure civile, tome I, Berne 2001, n. 318, p. 78). Lorsqu'une demande en justice ne répond pas à un intérêt digne de protection de son auteur, elle est ainsi irrecevable (ATF 140 III 159 consid. 4.2.4 ; Juge unique CACI 9 décembre 2024/549).

**5.3** L'appelante commence par rappeler les principes théoriques applicables à l'action constatatoire. Elle cite ensuite longuement un arrêt du Tribunal fédéral (ATF 132 III 65) admettant l'intérêt à la constatation de l'inexistence d'un bail en ce qui concerne une partie bailleresse qui s'opposait à l'inefficacité du congé. La situation n'est toutefois pas la même car, dans le cas traité par le Tribunal fédéral, on voit clairement l'intérêt du bailleur à ce que le locataire ne puisse plus continuer à bénéficier du bail.

L'appelante soutient qu'en l'espèce, c'est à tort que la décision entreprise lui dénie un intérêt important et immédiat à la constatation, sous prétexte qu'elle n'encourt aucun préjudice et qu'elle n'évoque aucune velléité de l'intimée d'émettre des prétentions financières à son égard. Selon l'appelante, son intérêt réside dans la résolution d'une situation

juridique incertaine. En outre, un intérêt digne de protection n'est pas forcément de nature pécuniaire. Puisque l'intimée a adressé une résiliation de bail à l'appelante, c'est qu'elle estime qu'il y a un bail, donc elle pourrait faire valoir des prétentions contractuelles contre l'appelante, notamment en ce qui concerne l'obligation de restituer les locaux « dans l'état prévu ». Après avoir rappelé une fois encore qu'elle n'a jamais utilisé les locaux en cause, l'appelante soutient qu'il lui appartient, en application du principe de la bonne foi, de faire valoir la nullité du congé en constatant l'inexistence d'un bail. Elle ne saurait être laissée dans l'incertitude de savoir si elle est contractante d'un bail avec l'intimée, ou si c'est C. \_\_\_\_\_ et/ou D. \_\_\_\_\_ Sàrl qui sont liés par un tel contrat avec l'intimée.

Bien qu'il appartienne à une partie demanderesse de s'exprimer spontanément sur la recevabilité de son acte, donc sur son intérêt à l'action, l'appelante n'a pas invoqué, dans sa demande, qu'elle avait à redouter des prétentions liées à l'obligation de restituer les locaux « dans l'état prévu ». C'est au contraire à juste titre que la présidente a constaté que l'appelante n'avait allégué aucune velléité de l'intimée de lui réclamer quoi que ce soit.

La demande ne contient donc aucun élément fondant un besoin immédiat de protection face à un risque concret, de quelque nature qu'il soit. Selon la jurisprudence, l'invocation de n'importe quelle incertitude juridique ne suffit pas, il faut encore que celle-ci soit telle qu'on ne saurait exiger de la partie demanderesse qu'elle tolère plus longtemps son maintien (cf. consid. 5.2.1 *supra*). En l'espèce, on ne voit guère quelle circonstance commanderait de lever immédiatement une éventuelle incertitude par une action judiciaire. On peut en outre relever que la constatation de l'inexistence d'un bail n'empêcherait de toute manière pas l'intimée de faire valoir, à tort ou à raison, des prétentions en évacuation des lieux sur un fondement d'occupation sans droit. Finalement, sous l'angle de l'obligation d'agir de bonne foi, plaidée par l'appelante, on relève que celle-ci mentionne l'obligation de faire savoir à son cocontractant qu'elle est consciente de la nullité de l'acte de l'autre partie (appel, p. 13). Néanmoins, « faire savoir » ne signifie pas ouvrir action et implique encore moins de créer une action qui n'est pas prévue par la loi.

## **6.**

**6.1** L'appelante conteste ensuite l'irrecevabilité des conclusions II à IV. Selon elle, leur recevabilité ne peut pas être niée du seul fait que l'appelante ait conclu principalement à la constatation de l'inexistence de tout bail entre les parties. Il s'agit là en effet d'une question préjudicielle. A supposer que cette question soit résolue par l'autorité de jugement dans un sens différent de celui plaidé par l'appelante, cette dernière a un intérêt à faire constater la nullité de la résiliation.

L'appelante soutient que la décision attaquée confond questions de recevabilité et obligation d'alléguer : elle part en effet de la prémisse que les allégués 1 à 18, contestant toute relation contractuelle entre les parties, seraient exacts. Or, selon l'appelante, il faudrait d'abord instruire avant de les considérer comme tels, ce qui est l'objet de la procédure. Comme en l'espèce l'intimée prétend à l'existence d'un contrat de bail, l'appelante estime disposer d'un intérêt à prendre des conclusions qui se fondent sur ce contrat et qui font obstacle à la résiliation prononcée. L'appelante affirme avoir donc un intérêt immédiat à la constatation de la nullité de la résiliation, sous peine d'être entravée dans sa liberté d'action, notamment face aux demandes déjà formulées en relation avec les obligations découlant de la fin des relations contractuelles. Pour ce faire, l'appelante considère ne disposer d'aucune autre action que l'action constatatoire. En conclusion, selon elle, l'appelante avait bel et bien un intérêt à l'action, et la décision entreprise violerait la loi, aboutissant à un déni de justice.

**6.2** L'appelante a raison lorsqu'elle relève qu'une partie a le droit de prendre des conclusions qui s'excluent potentiellement (appel, p. 18). Elle a également raison de soutenir que celui qui reçoit une résiliation de bail peut la contester.

Néanmoins, l'intérêt à l'action doit s'analyser eu égard aux circonstances du cas concret (PC CPC, n. 9 ad art. 88). Ces circonstances ne peuvent, au stade de la recevabilité qui doit être examinée d'entrée de cause ou, à tout le moins, le plus rapidement possible (cf. consid. 4.2.1

*supra*), que découler des allégations de la partie demanderesse. Ces allégués sont ainsi pertinents pour juger de l'intérêt dans le cas concret. On ne peut donc pas reprocher à la présidente de les avoir pris en compte dans son raisonnement. Sur la base de ces allégués, il n'est pas possible de concevoir un intérêt actuel et pratique à la constatation de la nullité de la résiliation d'un bail dont on soutient qu'il est inexistant et qui porte de surcroît sur un objet qu'on prétend ne jamais avoir loué ou occupé et n'avoir pas l'intention de le faire.

Ce qui précède vaut à plus forte raison pour la conclusion en prolongation de bail (conclusion IV), sur laquelle l'appelante ne s'exprime pas.

## **7.**

**7.1** En définitive, l'appel doit être rejeté, selon la procédure de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC, et le jugement confirmé.

**7.2** Les frais judiciaires de la procédure d'appel, arrêtés à 750 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2020 ; BLV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

L'intimée n'ayant pas été invitée à déposer une réponse, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens.

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.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 750 fr. (sept cent cinquante francs), sont mis à la charge de l'appelante A. \_\_\_\_\_ SA.

**IV.** Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance.

**V.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- Me G. \_\_\_\_\_, pour A. \_\_\_\_\_ SA,
- Me J. \_\_\_\_\_, pour B. \_\_\_\_\_ AG,

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

- Mme la Présidente du Tribunal des baux de Lausanne.

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).

Le greffier :