

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 20 novembre 2012

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Giroud et Mme Kühnlein
Greffier : Mme Logoz

Art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC; 272 al. 1 et 2 CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **D.**_____, à Crissier, défenderesse, contre le jugement rendu le 30 novembre 2011 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **Z.**_____, à Crissier, demanderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par jugement du 30 novembre 2011, dont les considérants ont été adressés aux parties le 20 août 2012 pour notification et reçus le 22 août 2012 par l'appelante, le Tribunal des baux a dit que la résiliation de bail adressée par la demanderesse Z._____ à la défenderesse D._____ le 22 septembre 2010 pour le 30 septembre 2011 est valable (I), accordé une seule et unique prolongation de bail à la défenderesse jusqu'au 31 décembre 2012, date à laquelle, au plus tard, la défenderesse devra restituer l'objet du bail, libre de tous occupants et de tous biens lui appartenant (II), arrêté les frais de justice à 4'535 fr. pour la demanderesse et à 2'545 fr. pour la défenderesse (III), dit que la défenderesse doit payer à la demanderesse la somme de 8'535 fr. à titre de dépens (IV) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions(V).

En droit, le Tribunal des baux a retenu que la résiliation ne contrevenait pas aux règles de la bonne foi et qu'elle devait être en conséquence validée avec effet à l'échéance du 30 septembre 2011. S'agissant de la prolongation de bail, seule litigieuse en appel, les premiers juges ont considéré qu'on ne se trouvait pas dans un cas où toute prolongation était exclue, la surface offerte en location par la demanderesse à la défenderesse ne pouvant être considérée comme un local équivalent au sens de l'art. 272a CO (Code des obligations du 3 mars 1911; RS 220). Le tribunal a dès lors procédé à une pesée des intérêts en présence, compte tenu notamment des circonstances de la conclusion du bail, de son contenu et de sa durée, de la situation personnelle et financière des parties, de la situation sur le marché local des locaux commerciaux et des besoins de la défenderesse en termes d'infrastructure et de ses recherches concrètes de locaux de remplacement. A cet égard, il a notamment retenu que la défenderesse avait plusieurs agences, ce qui permettait de supporter plus aisément les conséquences d'un congé et que rien n'indiquait que la capacité financière de la défenderesse constituait une entrave à sa capacité de recherche de nouveaux locaux. Il a également admis que la défenderesse avait des besoins spécifiques en

termes de surface et d'accès, ce qui réduisait manifestement le champ de recherche pour de nouveaux locaux. Cela étant, l'institution de la prolongation de bail n'avait pas pour but de permettre la perpétuation d'une situation idéale et le risque de péjoration était inhérent à tout déménagement. La défenderesse ne pouvait pas non plus prétendre limiter ses recherches au seul territoire de la commune de [...] pour ne pas être contrainte de modifier ses statuts. Enfin, la pénurie alléguée par la défenderesse en ce qui concerne les locaux commerciaux sur l'arc lémanique n'était pas un fait notoire et elle n'avait apporté aucun élément propre à démontrer l'existence d'obstacles importants liés à l'état du marché. Elle n'établissait pas non plus avoir déployé des efforts importants depuis la notification du congé le 22 septembre 2010 et n'avait pas apporté la preuve que les locaux qui lui avaient été proposés ne convenaient pas. Ainsi, la défenderesse avait montré des exigences par trop élevées visant à conserver la situation idéale dont elle avait jusqu'alors bénéficié. En conclusion, les premiers juges ont estimé que la défenderesse avait établi l'existence de conséquences pénibles du congé au sens de l'art. 272 CO et que la demanderesse ne justifiait pas d'un intérêt qui exclurait sur le principe l'octroi de toute prolongation de bail. Ils ont en revanche considéré que les circonstances examinées dans le cadre de la pesée des intérêts en présence impliquaient que cette prolongation soit unique et de courte durée et qu'une unique prolongation d'une année et trois mois, soit jusqu'au 31 décembre 2012, apparaissait adéquate.

B. Par acte adressé le 21 septembre 2012 à la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal, D._____ a interjeté appel à l'encontre de ce jugement, en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens qu'une prolongation de bail d'une durée de cinq ans, soit jusqu'au 30 septembre 2016, est admise et subsidiairement à son annulation et au renvoi au Tribunal des baux pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

L'appelante a produit un bordereau de pièces.

L'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

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

1. Z._____ est une société anonyme inscrite depuis le 7 février 1946 au Registre du commerce du canton de Vaud, avec siège à [...]. Elle a pour but l'exploitation de garages, ateliers et réparations, d'une station service, d'une cafétéria et d'un laboratoire de recherches automobiles ainsi que le commerce, la réparation et la construction de véhicules automobiles et tractés.

N._____ en est l'administrateur unique, avec pouvoir de signature individuelle.

2. D._____ est une société anonyme inscrite depuis le 26 juillet 1990 au Registre du commerce du canton de Vaud, avec siège à [...]. Elle a pour but le commerce, la réparation, la location, l'entretien et la représentation de machines et d'équipements pour la construction et l'industrie.

Le groupe D._____ dispose également d'agences à [...], [...], [...], [...] et [...]. Selon un tableau récapitulatif établi par ses soins, l'agence de [...] réaliserait 1/5 du chiffre d'affaires total du groupe. D._____ [...] a connu des exercices déficitaires en 2009 et 2010, soit des pertes de respectivement 810'916 fr. 60 en 2009 et 87'502 fr. 92 en 2010. L'exercice 2011 s'est en revanche soldé par un bénéfice de 930'711 fr. 93.

3. Par contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux ou terrains industriels du 26 mars 1997, Z._____ a loué à D._____ un terrain de 2'494 m² dont 530 m² de verdure et 96 m² de dépôt avec W.C, sis [...] (actuellement : [...]) à [...]. Le bail, qui débutait le 1^{er} octobre 1997, était conclu pour une durée de cinq ans. Il se renouvelait aux mêmes

conditions pour une année et ainsi de suite d'année en année, sauf avis de résiliation donné au moins une année à l'avance.

Selon le témoin J._____, directeur de D._____ au moment de la conclusion du bail, Z._____ lui avait alors fait part d'un projet de vente de l'immeuble, dont la première tentative n'avait pas abouti, toutes les autorisations communales nécessaires à la réalisation du projet de l'acquéreur n'ayant pas été délivrées. Le témoin J._____ a expliqué en avoir déduit que la vente n'était plus d'actualité.

Les parties ont convenu d'un loyer initial de 4'637 fr. par mois. Il a été successivement porté à 4'784 fr. par mois dès le 1^{er} janvier 2001 selon notification du 29 novembre 2000 au moyen de la formule agréée par le Canton de Vaud, 4'863 fr. 90 par mois dès le 1^{er} janvier 2004 selon notification du 26 novembre 2003, 4'992 fr. 80 par mois dès le 1^{er} janvier 2006 selon notification du 29 novembre 2005, 5'005 fr. 80 par mois à une date inconnue, 5'103 fr. 75 par mois dès le 1^{er} janvier 2008 selon notification du 22 février 2008.

Par courrier daté du mois de décembre 2009, Z._____ a porté à la connaissance de D._____ que "les augmentations de loyers seraient adaptées à l'indice du coût de la vie au 31 décembre 2009" et que ces augmentations lui seraient "facturées dès l'indice connu, conformément aux exigences du bail". Le 15 janvier 2009 (recte : 15 janvier 2010), D._____ a répondu qu'elle ne pourrait "prendre en considération une éventuelle hausse de loyer qu'à l'aide de la formule officielle moyennant préavis d'un mois".

S'agissant des travaux effectués par le locataire, le contrat disposait qu'à la fin du bail, celui-ci pourrait prétendre à une indemnité pour la plus-value apportée à l'immeuble pour les travaux qu'il a effectués, pour autant que cette plus-value corresponde à un enrichissement effectif du propriétaire. Il ne pourrait, en particulier, y prétendre lorsque ces travaux s'avèrent sans utilité pour le propriétaire ou le nouveau locataire, notamment en raison de la démolition, transformation ou changement

d'affectation des locaux loués. Sauf convention contraire, l'indemnité mise à la charge du propriétaire ne saurait excéder le coût des travaux réalisés avec l'assentiment du propriétaire, diminuée de 10% par an à dater de leur exécution. Pour le cas où le bail serait conclu pour une durée de cinq ans, il serait pris en considération une indemnité de 20% (chiffre 7).

4. Le 22 septembre 2010, Z._____ a notifié à D._____ la résiliation de son bail pour sa prochaine échéance contractuelle, soit le 30 septembre 2011. A l'appui de cette résiliation, la bailleuse a fait valoir qu'elle était sur le point de signer une promesse de vente portant notamment sur les parcelles où étaient situées les surfaces et locaux qui faisaient l'objet du bail. Elle expliquait que cette transaction avait été rendue nécessaire dans le contexte général d'une restructuration de parcelles, s'inscrivant dans le cadre de la réglementation future du plan de quartier dont la mise en œuvre commencerait, officiellement, à la fin de l'année. Elle précisait encore que cette restructuration impliquait une démolition de plusieurs bâtiments, dont celui abritant les locaux de D._____, et nécessiterait une collaboration active entre Z._____ et le futur acquéreur des parcelles.

5. Par requête du 19 octobre 2010 adressée à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer, Préfecture de l'Ouest lausannois, D._____ a contesté le congé donné pour le 30 septembre 2011 et requis une prolongation de son bail pour une période de cinq ans à compter du 1^{er} octobre 2011. A l'appui de sa requête, D._____ a fait valoir qu'elle était locataire depuis 13 ans, qu'elle jouissait d'une situation géographique excellente pour servir sa clientèle, qu'un déménagement impliquerait des charges en relation avec la modification de ses statuts, la [...] étant son siège social, qu'elle avait procédé, selon liste annexée, à des investissements pour un montant excédant 450'000 fr. lors de son entrée en jouissance des locaux en 1997 et à des rénovations pour un montant de plus de 75'000 fr. en 2008 - 2010, que le marché des locaux adaptés à son activité était très tendu, qu'il lui serait impossible de trouver des locaux convenables en l'espace de quelques mois et que le terrain

proposé par le bailleur nécessitait des investissements conséquents afin de pouvoir l'exploiter correctement.

Dans ses déterminations du 29 octobre 2010, Z._____ a conclu au rejet des conclusions de D._____.

6. Par acte notarié K._____ du 4 novembre 2010, Z._____ a promis de vendre à la société B._____SA les parcelles n° [...] ([...]), [...] ([...]), et [...] ([...]), commune de [...], pour un montant de [...] francs.

Le chiffre 2 de cette convention précisait que la promesse de vente arrivait à échéance dans un délai de trente jours dès l'obtention du permis de construire définitif et exécutoire, mais au plus tard le 31 décembre 2011, avec une possible prolongation jusqu'au trentième jour suivant l'obtention mais au plus tard au 30 juin 2012 si la délivrance était en cours au 31 décembre 2011.

Les signataires ont en outre prévu que la promesse de vente serait annulée purement et simplement si la société B._____SA n'obtenait pas un permis de construire d'ici au 31 décembre 2011 pour les bâtiments n° 7 ou 8 sis sur la parcelle du bas entourée d'un liseré rouge sur le plan annexé à dite promesse de vente (chiffre 3).

B._____SA pourrait en outre renoncer au bénéfice de la promesse de vente, sans paiement d'aucune indemnité, si D._____ n'avait pas libéré le terrain, objet de son bail, à l'échéance du 31 décembre 2012 (chiffre 6).

Le témoin P._____, membre du conseil d'administration de B._____SA, a exposé que les premiers contacts entre cette dernière et Z._____ remontaient au mois d'avril 2009. Il a expliqué que la société promettante-acquéreuse entendait restructurer les parcelles objet de la promesse de vente en y démolissant certains bâtiments existants, dont celui exploité par D._____, et en y construisant de nouveaux immeubles. Les travaux de restructuration débuteraient sur la parcelle occupée par

D._____ puis se dérouleraient dans un second temps sur les parcelles contiguës, occupées notamment par le garage qu'exploite Z._____. Le témoin P._____ a précisé que l'achat de ces parcelles s'inscrivait dans le cadre d'un plan partiel d'affectation en cours d'élaboration par la Commune de [...] et que B._____SA avait participé à plusieurs séances avec la commune pour élaborer le dossier en conformité avec le plan partiel d'affectation projeté. Il a ajouté que le maintien des locataires actuels sur les parcelles était incompatible avec le projet; de fait, Z._____ a résilié les baux de plusieurs autres locataires au mois de décembre 2010. B._____SA a déposé une demande de permis de construire le 30 novembre 2011. Le témoin M._____, municipal de la Commune de [...] en charge du dossier, a assuré que cette demande de permis de construire était conforme aux prescriptions légales actuellement en vigueur tout en tendant à la compatibilité avec le futur plan partiel d'affectation. Il a confirmé que B._____SA avait mené d'emblée le projet avec le plus grand sérieux, en étroite collaboration avec la Commune de [...]. Les témoins P._____ et M._____ ont tous deux affirmé que le permis de construire était attendu pour le début de l'année 2012.

7. La démarche de Z._____ de vendre les parcelles en cause s'inscrit dans le cadre des difficultés financières auxquelles se trouvent confrontés depuis plusieurs années cette société et N._____, son administrateur unique. Ce dernier est en outre atteint dans sa santé.

La [...] a dénoncé tous les crédits hypothécaires grevant l'ensemble des parcelles propriété de Z._____ ou de N._____ personnellement. Elle a entrepris des poursuites en réalisation de gage et menacé à plusieurs reprises de requérir la vente aux enchères des parcelles si aucun acte de vente ou promesse de vente n'était signé. Dans un courrier du 24 juin 2011, elle s'est déclarée disposée à accorder à ses débiteurs un ultime délai au 30 juin 2012 pour rembourser ses engagements.

8. Le 17 mars 2011, la Commission de conciliation a rendu la décision suivante :

"1. Le congé donné le 22 septembre 2009 pour le 30 septembre 2011 est valablement donné.

2. La commission accorde une prolongation de bail unique et définitive jusqu'au 30 septembre 2013, la partie locataire étant contrainte de quitter irrévocablement les lieux à cette date au plus tard, libres de toute personne et de tout objet. Cependant, la partie locataire peut quitter dès ce jour les lieux moyennant un préavis de 90 jours pour la fin d'un mois."

9. Par requête adressée le 18 avril 2011 au Tribunal des baux, Z. _____ a pris les conclusions suivantes :

"1. Le congé donné par Z. _____, à D. _____, le 22 septembre 2010, avec effet au 30 septembre 2011 au plus tard, est valable.

2. Aucune prolongation de bail n'est accordée à D. _____, en sorte que cette société sera contrainte de quitter irrévocablement les lieux le 30 septembre 2011 au plus tard, libres de toute personne et de tous objets, conformément aux dispositions régissant la restitution de la chose louée."

Dans sa réponse déposée le 30 juin 2011, D. _____ a conclu au rejet des conclusions prises par Z. _____ et reconventionnellement à l'annulation du congé notifié le 22 septembre 2010, subsidiairement à l'octroi d'une première prolongation jusqu'au 30 septembre 2016.

10. D. _____ a adressé dans le courant du mois de juin 2011 quelques courriels à des agences immobilières lausannoises, indiquant qu'elle recherchait dans l'Ouest lausannois, à la vente ou à la location, un terrain ou un bâtiment industriel de 2'000 à 3'000 m² avec dépôt extérieur. Selon le témoin B. _____, administrateur de D. _____, des appels téléphoniques auraient en outre été passés à plusieurs personnes de contact en vue de trouver des locaux de remplacement. D. _____ s'est ainsi vu proposer des locaux à Ecublens, occupés par la société [...], qu'elle a jugés trop éloignés de l'entrée d'autoroute et difficile d'accès aux

camions, ainsi que des surfaces à Cossonay, auxquels elle a renoncé en raison de leur manque de visibilité.

D._____ s'est intéressée au cours de l'été 2011 à un projet d'implantation à Villars-Sainte-Croix, piloté par la société [...], qui n'a finalement pas abouti en raison du désistement, début 2012, du vendeur des terrains. Elle s'est également intéressée, en vain, à un projet sur le site de [...], à Romanel-sur-Lausanne, ainsi qu'à un projet actuellement en cours sur la parcelle voisine de [...], propriété de la société [...]. D._____ a également tenté, sans succès, des démarches auprès de M. [...] et d'autres propriétaires de parcelles voisines des locaux litigieux.

Depuis le début de l'année 2012, l'éventualité d'un implantation de D._____ sur un projet en cours au Mont-sur-Lausanne fait l'objet de discussions précontractuelles avancées avec la société [...], promettante-acquéreuse de l'immeuble. Ce projet n'a toutefois pas encore abouti. D._____ a également relancé l'agence immobilière [...] concernant ses recherches de terrain dans les régions de Crissier, Bussigny et Ecublens. Elle a en outre approché le directeur de [...] en lui indiquant son intérêt pour le site de [...] sis route de [...], à Crissier. D._____ affirme enfin avoir entrepris encore d'autres démarches, qui auraient toutes donné des résultats négatifs, pour les sites de [...] à Crissier, le dépôt de l'entreprise [...] ou le dépôt de l'entreprise [...].

En droit :

1.

1.1 Le jugement attaqué ayant été rendu et communiqué après le 1^{er} janvier 2011, les voies de droit sont régies par le Code de procédure civile du 19 décembre 2008 (ci-après : CPC, RS 272), conformément à l'art. 405 al. 1 CPC. En revanche, comme la procédure de première instance était en cours lors de l'entrée en vigueur du CPC au 1^{er} janvier 2011, elle restait régie par l'ancien droit, à savoir le Code de procédure civile du canton de Vaud du 14 décembre 1966 (ci-après : CPC-VD), conformément à l'art. 404 al. 1 CPC.

1.2 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), soit celles qui mettent fin au procès au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). En se référant au dernier état des conclusions, l'art. 308 al. 2 CPC vise les conclusions litigieuses devant l'instance précédente, non l'enjeu de l'appel (Tappy, Les voies de droit du nouveau code de procédure civile, JT 2010 III 126).

En cas de litige portant sur la résiliation d'un bail, la valeur litigieuse se détermine selon le loyer dû pour la période durant laquelle le contrat subsiste nécessairement, en supposant que l'on admette la contestation, et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé pourrait être donné ou l'a été effectivement. 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. 271 al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (JT 2011 III 83; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1).

En l'espèce, le loyer mensuel des locaux s'élève à 5'103 fr. 75. La valeur litigieuse ne saurait être inférieure à 183'735 fr. (5'103 fr. 75 x

36), de sorte que la limite de 10'000 fr. fixée par l'art. 308 al. 2 CPC est sans conteste atteinte. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

1.3 L'appel s'exerce en principe dans un délai de trente jours (art. 311 CPC). Le délai d'appel est toutefois de dix jours dans toutes les décisions rendues en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC).

En l'espèce, la décision a été rendue dans le cadre d'un litige soumis aux règles du CPC-VD et de la loi sur le Tribunal des baux du 13 décembre 1981 (aLTB), abrogée par l'entrée en vigueur, le 1^{er} janvier 2011, de la loi sur la juridiction en matière de bail du 9 novembre 2010 (RSV 173.655). Le délai d'appel est dès lors de 30 jours.

L'appelante a réceptionné le jugement querellé le 22 août 2012, de sorte que l'appel a été formé en temps utile.

Interjeté par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et dûment motivé (art. 311 al. 1 CPC), l'appel est dès formellement recevable.

2.

2.1 L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de seconde instance un plein pouvoir d'examen (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 1 ad art. 310 CPC). Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit. Ainsi, l'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, tome II, 2^{ème} éd., 2010, n. 2399, p. 435). L'autorité d'appel applique le droit d'office : elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance. Son pouvoir d'examen est plein et entier (Hohl, op. cit., n. 2396, p. 435; Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, n. 1 ad art. 310 CPC).

2.2 Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JT 2011 III 43 et les références citées). Il incombe ainsi au plaideur qui désire invoquer les faits ou moyens de preuve nouveaux devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, si bien qu'on ne saurait lui reprocher de ne pas les avoir invoqués ou produits devant la première instance (Jeandin, CPC commenté, n. 8 ad. art 317 CPC).

En l'espèce, l'appelante produit un bordereau de pièces à l'appui de son appel. Les pièces 1 à 30 ont déjà été produites en première instance; elles ne sont dès lors pas nouvelles de sorte qu'il n'y a pas lieu de statuer sur leur recevabilité. L'appelante requiert aussi la mise en œuvre d'une expertise afin d'établir qu'elle a effectué des investissements en 2009 et 2010. Pour elle, seul ce mode de preuve permettra d'établir l'ampleur de ses investissements, dès lors que le Tribunal des baux a estimé qu'ils n'avaient pas été suffisamment prouvés par elle. Enfin, l'appelante propose l'audition des agents immobiliers qu'elle a contactés dans le cadre de sa recherche de nouveaux locaux. A cet égard, elle précise avoir été confrontée à un problème de preuve concernant la pénurie des locaux commerciaux sur l'arc lémanique. Pour l'expertise comme pour l'audition de témoins, ces offres de preuve n'ont pas été formulées en première instance par l'appelante. Ainsi, conformément aux principes exposés ci-dessus, l'appelante doit subir les conséquences de cette négligence et les offres de preuve formulées en deuxième instance doivent être déclarées irrecevables. En ce qui concerne les faits allégués qui sont postérieurs à l'audience de jugement du 30 novembre 2011, à savoir le fait que l'appelante ait continué à rechercher un nouvel

emplacement sans désemparer, les nouveaux moyens de preuve sont admissibles. Les pièces 31 à 35 sont ainsi recevables, de même que la pièce 8 en ce qui concerne les comptes 2011 de l'appelante. L'affaire étant en état d'être jugée sur la base du dossier constitué, il ne sera cependant pas procédé à l'audition des parties ou de témoins pour instruire cet allégué supplémentaire.

3. L'appelante renonce à contester la validité du congé donné par l'intimée. Elle s'en prend en revanche à l'octroi d'une seule et unique prolongation par le Tribunal des baux, ainsi qu'à la durée de cette prolongation. Elle soutient que le tribunal n'a pas pris suffisamment en considération les intérêts de la locataire, ainsi que sa situation personnelle et financière, et invoque la survenance de faits nouveaux qui démontrerait qu'elle se trouverait dans une situation très difficile si le congé devait être confirmé pour le 31 décembre 2012. Elle fait valoir que la bailleuse, ne disposant pas du permis de construire, a perdu tout intérêt audit congé et que celle-ci ne peut dès lors se prévaloir que d'arguments de confort.

3.1. Le but de la prolongation légale est de protéger le locataire d'un local d'habitation ou commercial contre une résiliation dont les conséquences seraient pour lui trop pénibles. Il s'agit d'accorder au locataire plus de temps qu'il n'en aurait selon le délai de résiliation ordinaire pour trouver de nouveaux locaux (ATF 135 III 121 c. 2; ATF 125 III 226 c. 4b; ATF 104 II 311, JT 1979 I 495) et non de lui donner l'occasion de profiter le plus longtemps possible de celui qu'il a (ATF 116 II 446, JT 1991 I 63). La prolongation n'a donc de sens que si elle permet d'atténuer les conséquences pénibles qu'entraînerait le congé (ATF 116 II 446). La loi permet deux prolongations successives, mais laisse à l'autorité la faculté de n'en accorder qu'une (Tercier/Favre/Bugnon, Les contrats spéciaux, 4^e éd., Zurich 2009, n. 2737, p. 403).

3.1.1 Saisi d'une demande de prolongation de bail, le juge doit d'abord, vu le texte de l'art. 272 al. 1 CO, examiner s'il existe des conséquences pénibles, les éventuelles recherches de locaux de

remplacement devant être prises en compte à ce stade. Le locataire qui s'adresse au juge pour la première fois ne peut exiger une prolongation de bail qu'à la condition d'avoir entrepris ce que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour remédier aux conséquences pénibles du congé, savoir ne pas rester inactif ou renoncer à trouver de nouveaux locaux; toutefois, on ne peut formuler à son égard les mêmes exigences que pour celui qui a déjà bénéficié d'une prolongation (ATF 116 II 446; ATF 105 II 197 c. 3a, JT 1980 I 162; ATF 102 II 254). A défaut de réalisation de la condition de l'existence de conséquences pénibles, le juge n'a pas à procéder à la balance entre les intérêts du bailleur et du locataire et doit rejeter la demande de prolongation (CREC 27 janvier 2006/238; Commentaire-SVIT, n. 15 ad art. 272 CO, p. 693; Weber, Basler Kommentar, 5^e éd., 2011, n. 3 ad art. 272 CO, p. 1621; contra: Lachat, op. cit., note infrapaginale n. 40, p. 771 et les réf.). La notion de conséquences pénibles doit être appréciée au cas par cas, en tenant compte de toutes les circonstances (CdB 1992, p. 61): il faut entendre toutes les circonstances particulières rendant difficile ou impossible la recherche de locaux de remplacement avant la fin du bail, à l'exclusion des désagréments inhérents à toute résiliation de bail (CdB 2001, p. 41). Le locataire doit établir la réalité et la gravité des conséquences de la fin du bail pour lui ou pour sa famille; elles sont le plus souvent liées à la pénurie de logements et à la difficulté de trouver des locaux comparables à bref délai (ATF 116 II 446; Tercier/Favre/Bugnon, op. cit., n. 2764, p. 406).

3.1.2 La durée de la prolongation ne peut être déterminée schématiquement. Dans chaque cas, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en jeu en se fondant sur les critères énumérés à l'art. 272 al. 1 et 2 CO (TF 4C.139/2000 du 10 juillet 2000 c. 2). La détermination de la durée de la prolongation en fonction des critères précités relève du pouvoir d'appréciation du juge, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC). Celui-ci doit tenir compte du but de la disposition, qui est de donner du temps au locataire pour trouver une solution de remplacement, et procéder à une pesée des intérêts en présence. Le juge ne transgresse pas le droit fédéral en exerçant le pouvoir d'appréciation que la loi lui accorde. Le droit fédéral n'est violé que si le juge sort des limites fixées

par la loi, s'il se laisse guider par des considérations étrangères à la disposition applicable, s'il ne prend pas en compte les éléments d'appréciation pertinents ou s'il en tire des déductions à ce point injustifiables que l'on doit parler d'un abus du pouvoir d'appréciation (ATF 135 III 121 c. 2; ATF 133 II 201 c. 5.4; ATF 125 III 226 c. 4b; TF 4A_130/2008 du 26 mai 2008 c. 3.1). En particulier, le juge doit prendre en compte les circonstances et la durée du bail, mais aussi l'âge et la santé du locataire, ses revenus et ses relations avec le quartier (Lachat, op. cit., p. 775). Si le besoin du bailleur d'avoir à utiliser personnellement ses locaux est légitime, ce besoin peut l'emporter sur les intérêts du locataire lorsqu'il est concret, sérieux et actuel. L'appréciation sera différente s'agissant d'un bailleur occasionnel, dont l'intérêt pèsera plus lourd que celui d'un professionnel de l'immobilier (Lachat, op. cit., pp. 776 à 778). Quant au locataire, il ne doit pas rester inactif et se mettre à la recherche de nouveaux locaux dès la notification du congé (ATF 125 I 226 c. 4c; Lachat, op. cit., p. 782 et les réf. citées). Le juge peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet, ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement.

S'agissant plus particulièrement des locaux commerciaux, le juge se demandera aussi s'il est particulièrement difficile pour le locataire de trouver des locaux de remplacement, notamment en raison de la nature particulière de ses activités, ainsi que du besoin plus ou moins urgent pour le bailleur de voir partir le locataire (TF 4A_57/2012 et références citées). Comme il n'existe pas de statistique comparable à celle des « appartements vacants » et, qu'en conséquence, le juge ne dispose d'aucune base pour évaluer la situation du marché, il semble particulièrement justifié d'accorder une prolongation sur le seul critère des démarches du locataire et de leur résultat, qu'il doit prouver. On exigera des démarches un peu plus poussées de la part d'un commerçant : grâce à son expérience des affaires et à ses relations avec les clients ou les autres commerçants, il a un champ d'investigation plus vaste que le locataire d'habitations. Parfois, un patron de commerce devra même faire paraître lui-même des annonces (Burkhalter/Martinez-Favre, Droit suisse du

bail à loyer, Commentaire SVIT, n. 37 ad art. 272 CO). L'appréciation des conséquences pénibles doit tenir compte des besoins particuliers de l'entreprise commerciale qui pourraient exiger, par exemple, une résistance spéciale du sol, un accès aisé pour les véhicules, ou une protection accrue contre les nuisances liées à l'exploitation. L'entreprise peut nécessiter une implantation appropriée, par exemple, dans un lieu très fréquenté. Une entreprise commerciale qui compte une clientèle fidèle et relativement importante pourrait se permettre de déménager à une certaine distance. Si elle occupe beaucoup d'employés, son nouvel emplacement devra être accessible en voiture ou par les transports publics (Burkhalter/Martinez-Favre, op. cit., n. 41 ss ad art. 272 CO et références citées).

Par ailleurs, en vertu du principe de loyauté en affaires, si le bailleur autorise expressément son locataire à effectuer de gros travaux d'investissements dans les locaux tout en sachant manifestement que le locataire ne les aurait pas effectués s'il avait pu prévoir que le bail serait résilié à brève échéance, il est alors présumé qu'il y a une volonté de conclure un contrat de longue durée qui justifierait l'octroi d'une plus longue prolongation (Conod, in Bohnet/Montini, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, Bâle 2010, n. 16 ad art. 272 CO). A contrario, en l'absence d'éléments particuliers le légitimant à tabler sur un renouvellement du bail, le locataire doit compter sur le fait que son investissement devra être amorti à l'échéance du bail, si bien qu'il ne saurait se prévaloir du non-amortissement au titre de conséquence pénible du congé. Selon la jurisprudence, si le locataire est en droit d'obtenir, à l'échéance du bail, une indemnité pour la plus-value résiduelle résultant de travaux de rénovation ou de modification qu'il a effectués (art. 260 al. 3 CO), il ne pourra en règle générale pas fonder sa requête en prolongation de bail sur la conséquence pénible que représenterait l'extinction du bail avant l'amortissement complet des sommes investies (TF 4A_685/2010 et références citées).

3.2 L'appelante allègue être installée dans les locaux litigieux depuis plus de quinze ans. Elle soutient que le bail doit être dès lors

considéré comme de longue durée, ce qui justifierait l'octroi d'une prolongation pleine et entière. Elle fait en outre valoir son enracinement particulier à [...], où elle s'est constitué une clientèle fidèle à cet endroit, et affirme que ses concurrents ont tous choisi ce site comme lieu adapté à leur type d'affaires particulier. L'appelante soutient par ailleurs qu'elle pouvait croire de bonne foi que son bail continuerait à être renouvelé tacitement sur un long terme, malgré sa clause initiale selon laquelle le bail se renouvellerait tacitement d'année en année, en raison du fait qu'aucun autre projet de vente, hormis celui ayant avorté peu après la conclusion du bail en 1997, n'avait été annoncé. A cet égard, elle relève encore qu'elle a effectué, après avoir fait d'importants investissements à son arrivée, de nouveaux travaux de modernisation de l'agence en 2009 et 2010.

L'appelante revient également sur sa situation personnelle et financière. Elle soutient que l'agence de [...] représente plus d'un cinquième du chiffre d'affaires de l'entreprise et que si celle-ci était amenée à fermer, sa clientèle s'adresserait à des concurrents plutôt que de se déplacer sur les sites de Genève ou Fribourg, compte tenu des coûts inhérents au transport de machines lourdes. La fermeture de l'agence causerait un préjudice non négligeable à l'appelante et ferait perdre une part substantielle de sa clientèle à la société. En outre, elle fait valoir que les premiers juges n'ont pas pris suffisamment en considération ses besoins spécifiques en termes de surface et d'accès dans le cadre de l'appréciation de ses démarches et efforts pour trouver une solution de remplacement. A cet égard, elle affirme que si elle n'a pas pu apporter les preuves de ses efforts en matière de recherche de locaux, c'est que les propriétaires contactés n'avaient pas pris le temps de confirmer leur refus par écrit. Dès lors que l'on se trouve au stade de la première prolongation, les premiers juges devaient selon elle faire preuve d'indulgence.

Enfin, l'appelante revient sur la situation personnelle de l'intimée et ajoute que celle-ci n'aurait pas un besoin concret des locaux litigieux dès lors que le promettant acquéreur n'aurait pas obtenu son permis de construire.

3.3 Il est exact que l'appelante occupait les locaux litigieux depuis près de treize ans lorsque le bail a été résilié, ce qui constitue un indice d'enracinement particulier dans la Commune de [...]. Par contre, s'agissant des travaux effectués, l'appelante a indiqué dans sa contestation de résiliation de bail avoir procédé à des investissements lors de l'entrée en jouissance des locaux en 1997 pour un montant de 450'000 fr. et des rénovations entre 2008 et 2010 pour un montant de 75'000 fr. Le décompte interne qu'elle a produit n'a que peu de force probante, comme admis par les premiers juges. Au demeurant, les premiers travaux doivent nécessairement avoir été amortis, conformément à l'art. 7 du contrat de bail. Quant aux rénovations qui sont plus récentes, elles pourraient faire l'objet d'une indemnisation pour plus-value résiduelle qui rend vain tout argument tiré du non-amortissement de ces travaux.

S'il est exact que l'appelante, en raison de son activité liée au transport de machines lourdes, a des besoins spécifiques en termes de surface de stockage et d'accès, elle n'a pas établi que cela constituait un obstacle important l'empêchant de trouver des locaux de remplacement. A cet égard, elle a produit, en première instance, quelques courriels adressés à différents propriétaires et gérances sans que l'on sache quelle suite leur a été donnée. Devant l'instance d'appel, elle explique avoir vainement continué ses recherches et s'être heurtée à des difficultés voire à l'impossibilité de trouver un terrain dans la zone de Crissier ou proche de la ceinture autoroutière lausannoise, comprenant des accès facilités pour les camions et offrant de grandes surfaces. Elle produit une série de courriels par lesquels elle démontre avoir été active dans ses recherches de locaux. Or, il ressort de ces pièces que l'appelante a recherché des locaux dans la région de Bussigny, Crissier et Ecublens. Si l'on comprend que la situation actuelle, au bord de l'autoroute de contournement de Lausanne, représente un avantage certain pour l'appelante, celle-ci ne peut limiter ses recherches à une région aussi restreinte dès lors qu'elle ne saurait prétendre, par le biais d'une prolongation de bail, à faire perdurer une situation qui lui est extrêmement favorable, notamment en raison de la proximité de la concurrence. Les agences les plus proches se

situent à Genève et à Fribourg. Nonobstant la volonté de l'appelante de maintenir une offre sur l'ensemble du territoire fédéral, rien ne la contraint à limiter ses recherches à l'ouest lausannois. Par ailleurs, il ne ressort pas des pièces nouvelles que les projets concernant les locaux de Romanel et du Mont-sur-Lausanne aient eu finalement une issue négative. S'agissant de ce dernier endroit, il y a au contraire lieu de relever que les discussions précontractuelles sont très avancées. On relèvera aussi que l'appelante aura bénéficié de plus de 27 mois depuis la réception du congé pour entreprendre les démarches nécessaires.

Quant à la situation économique de l'appelante, compte tenu des exercices déficitaires de l'agence de [...] pour les années 2009 et 2010, on ne saurait considérer que sa suppression créerait un préjudice non négligeable pour l'entreprise dans son ensemble. Enfin, l'argument selon lequel l'intimée n'aurait finalement pas besoin des locaux litigieux n'est étayé par aucune pièce.

Pour tous ces motifs, la décision des premiers juges selon laquelle une seule et unique prolongation de bail au 31 décembre 2012 est accordée s'avère adéquate et peut être confirmée.

4. En conclusion, l'appel doit être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'086 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
en application de l'art. 312 al. 1 CPC,
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 3'086 fr. (trois mille huitante six francs), sont mis à la charge de l'appelante D._____.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 21 novembre 2012

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Olivier Klunge (pour D. _____),
- Me Christian Bacon (pour Z. _____).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 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), 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).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- M. le Président du Tribunal des baux.

Le greffier :