

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 11 octobre 2016

Composition : M. ABRECHT, président
M. Colombini et Mme Courbat, juges
Greffier : M. Hersch

Art. 272 et 272b CO

Saisie par renvoi du Tribunal fédéral et statuant sur l'appel interjeté par **O._____ SA**, à Genève, défenderesse, contre le jugement rendu le 23 septembre 2014 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **B._____ SA**, à Lausanne, demanderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 23 septembre 2014, le Tribunal des baux a dit que les résiliations signifiées par O._____ SA à B._____ SA le 20 septembre 2013 pour le 1^{er} avril 2014 en relation avec des locaux commerciaux et des places de parc intérieures au 1^{er} étage, rez-de-chaussée et sous-sol de l'immeuble sis [...] à Lausanne étaient inefficaces (I), a mis les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 9'618 fr., à la charge d'O._____ SA (II), a condamné O._____ SA à payer à B._____ SA la somme de 9'618 fr. à titre de remboursement de ses avances de frais judiciaires et à lui verser la somme de 9'450 fr. à titre de dépens (III et IV) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En droit, les juges de première instance, statuant sur une action en contestation des résiliations de la locataire B._____ SA visant à ce que les congés signifiés le 20 septembre 2013 pour le 1^{er} avril 2014 soient annulés, subsidiairement à ce que les baux soient prolongés pour une durée de six ans, soit jusqu'au 1^{er} avril 2020, ont considéré qu'au moment d'acquérir l'immeuble objet des baux, O._____ SA n'avait pas renoncé à son droit de résilier de façon anticipée en invoquant un besoin propre et urgent, au sens de l'art. 261 al. 2 let. a CO. Toutefois, les conditions de cette dernière disposition n'étaient pas remplies. En effet, O._____ SA n'avait pas établi de besoin propre, puisqu'elle avait indiqué vouloir construire un hôtel et des logements à la place de l'immeuble existant, sans établir qu'elle offrait elle-même des prestations hôtelières. Elle n'avait pas non plus établi de besoin urgent, puisque sa demande d'autorisation de construire n'avait pas encore été mise à l'enquête publique. Partant, elle n'était pas fondée à résilier les baux de façon anticipée et les résiliations contestées devaient être déclarées inefficaces.

B. Par acte du 16 mars 2015, O._____ SA a formé appel contre ce jugement, en concluant, avec dépens, à sa réforme en ce sens que les résiliations de bail du 20 septembre 2013 soient déclarées valables et

efficaces, aucune prolongation de bail n'étant accordée à B._____ SA, et à ce que cette dernière soit condamnée à quitter les locaux litigieux et à remettre les clés le dernier jour du mois complet suivant la notification de l'arrêt à intervenir, sous menace des sanctions de l'art. 292 CP.

Par arrêt du 29 mai 2015, la Cour d'appel civile a rejeté l'appel, a confirmé le jugement du 23 septembre 2014, a mis les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 6'734 fr., à la charge d'O._____ SA, n'a pas alloué de dépens de deuxième instance et a déclaré l'arrêt motivé exécutoire.

En droit, la Cour d'appel civile a considéré que si O._____ SA avait effectivement établi qu'elle avait le projet de démolir l'immeuble pour y construire un bâtiment comprenant 17 logements et un hôtel et qu'elle était elle-même active dans l'hôtellerie, cela ne constituait pas encore la preuve d'un besoin propre, puisque la bailleuse avait indiqué ne pas vouloir exploiter l'hôtel elle-même, mais vouloir sélectionner une enseigne qui s'en chargerait. Les conditions de cette cession de l'exploitation n'étant pas connues, il n'était pas possible de déterminer qui de l'enseigne sélectionnée ou d'O._____ SA assumerait le risque économique de l'exploitation. Dès lors, la bailleuse avait échoué à établir un besoin propre. La bailleuse n'avait pas non plus établi de besoin urgent, puisque selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, en cas de transformation, le besoin du bailleur n'était réputé urgent qu'une fois les autorisations administratives accordées, ce qui n'était pas le cas en l'espèce. Partant, les conditions d'application de l'art. 261 al. 2 let. a CO n'étaient pas remplies et les résiliations litigieuses s'avéraient inefficaces.

C. Contre cet arrêt, O._____ SA a exercé un recours en matière civile au Tribunal fédéral, en concluant à son annulation, à ce que les résiliations de bail soient déclarées valables et à ce que la demande de B._____ SA tendant à l'annulation des résiliations, subsidiairement à l'octroi d'une prolongation des baux, soit rejetée. B._____ SA a conclu au rejet du recours.

Par arrêt 4A_447/2015 du 31 mars 2016, publié aux ATF 142 III 336, la Ire Cour de droit civil du Tribunal fédéral a admis le recours, a annulé l'arrêt attaqué et a renvoyé la cause à la cour cantonale pour instruction et décision sur la prolongation des baux (1), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 8'000 fr., à la charge de B._____ SA (2), a dit que B._____ SA verserait à O._____ SA une indemnité de 9'000 fr. à titre de dépens (3) et a communiqué l'arrêt aux parties et au Tribunal cantonal du canton de Vaud, Cour d'appel civile (4).

En droit, le Tribunal fédéral a d'abord considéré qu'au moment de la vente de l'immeuble objet des baux, la venderesse [...] et l'acquéreuse O._____ SA avaient laissé subsister la possibilité pour la nouvelle propriétaire de résilier les baux de façon anticipée en faisant valoir son besoin propre et urgent au sens de l'art. 261 al. 2 let. a CO.

Le Tribunal fédéral a ensuite précisé la notion de besoin propre et urgent du bailleur au sens de l'art. 261 al. 2 let. a CO. Il a exposé que cette notion était similaire à celle consacrée à l'art. 271a al. 3 let. a CO, applicable lors d'une action en annulation du congé pour violation des règles de la bonne foi, en ce sens qu'elle impliquait que seul soit examiné le besoin propre et urgent du bailleur, à l'exclusion de l'intérêt du locataire, qui ne devait pas être pris en considération à ce stade, le juge ne devant pas procéder à une pesée des intérêts respectifs. En cas de transformation, pour que le besoin du bailleur soit réputé urgent, il n'était pas nécessaire que le projet ait été déjà autorisé par les autorités administratives ; il suffisait que le projet soit susceptible d'obtenir une autorisation. Lors de l'examen de la prolongation du bail du locataire au sens de l'art. 272 al. 2 CO, par contre, le besoin propre et urgent du bailleur ne constituait qu'un intérêt parmi d'autres, dont ceux du locataire, qu'il convenait de mettre en balance. Dans ce cadre, le besoin du bailleur ne primait celui du locataire que lorsqu'il était autorisé par décision administrative à commencer les travaux, et pas avant.

Le Tribunal fédéral a considéré que dans le cas d'espèce, le besoin propre de la bailleuse était établi, puisque celle-ci entendait exploiter l'hôtel à construire à ses propres risques et profits, en utilisant une enseigne préalablement sélectionnée au moyen d'un contrat de franchise. A cet égard, les juges cantonaux avaient erré en retenant que la bailleuse entendait confier l'exploitation de l'hôtel à une enseigne. Quant au besoin urgent, il était également établi, puisque la bailleuse avait déposé deux demandes de permis le 12 septembre 2013, à une date antérieure aux résiliations anticipées intervenues le 20 septembre 2013, et que rien n'indiquait que son projet ne soit pas susceptible d'autorisation. Partant, le besoin propre et urgent de la bailleuse était établi et les résiliations contestées s'avéraient valables. Il convenait donc de renvoyer la cause à la cour cantonale pour qu'elle statue sur une éventuelle prolongation des baux au sens de l'art. 273 al. 5 CO.

D. Le 17 juin 2016, O._____ SA s'est déterminée sur l'arrêt du Tribunal fédéral. Elle a conclu à ce qu'aucune prolongation de bail ne soit accordée à B._____ SA et a produit un bordereau de pièces. Dans ses déterminations du 6 juillet 2016, B._____ SA a conclu au renvoi de la cause au Tribunal des baux, subsidiairement à ce que les baux soient prolongés jusqu'au 31 mars 2018. Elle a requis des mesures d'instruction et a produit un bordereau de pièces.

O._____ SA s'est déterminée le 18 juillet 2016. Le 30 août 2016, B._____ SA a conclu à ce que les baux soient prolongés jusqu'au 30 juin 2018. Elle a produit un deuxième bordereau de pièces.

Une audience de conciliation, d'instruction et de débats a été tenue devant la Cour d'appel civile le 1^{er} septembre 2016. O._____ SA y a déposé une pièce. Les témoins [...] et [...] ont été entendus. B._____ SA a modifié ses conclusions en ce sens que, principalement, une première prolongation de bail lui soit accordée au 30 juin 2018 et, subsidiairement, une prolongation unique de bail lui soit accordée au 31 décembre 2018. O._____ SA a conclu à l'irrecevabilité de ces

conclusions. A l'issue de l'audience, la procédure a été suspendue afin que les parties puissent engager des pourparlers. Il a été précisé que si ceux-ci n'aboutissaient pas dans un délai d'un mois, la Cour d'appel civile statuerait sans reprise d'audience.

Les pourparlers n'ont pas abouti. Le 3 octobre 2016, B. _____ SA a requis la production en mains d'O. _____ SA de certaines pièces. Cette dernière a conclu le 4 octobre 2016 au rejet de ces réquisitions de preuves complémentaires. B. _____ SA a produit un troisième bordereau de pièces le 6 octobre 2016. O. _____ SA a conclu à l'irrecevabilité des pièces produites le 7 octobre 2016.

E. S'agissant de la question encore litigieuse de la prolongation des baux, la Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base des pièces du dossier :

En ce qui concerne l'immeuble objet des baux et propriété de la bailleuse, un permis de construire portant sur la démolition de l'immeuble existant et la construction d'un bâtiment comprenant 17 logements et un hôtel avec parking enterré a été délivré le 26 février 2016 à O. _____ SA. Ce permis a été attaqué en justice par les propriétaires de la parcelle voisine, qui ont finalement retiré leur recours, ce dont la Cour de droit administratif et public a pris acte le 19 juillet 2016. Selon un planning des travaux daté du 25 mai 2016, les premiers travaux, à savoir le désamiantage et la démolition du bâtiment, devaient avoir lieu dès la fin du mois d'août 2016 et la mise en service de l'hôtel devrait intervenir en janvier 2019. Actuellement, l'immeuble est vide à l'exception des locaux loués par B. _____ SA.

La locataire commerciale B. _____ SA envisage de déménager son activité à [...]. Il est prévu qu'elle devienne locataire-exploitante du garage situé sur la parcelle n° [...] de cette commune, juste derrière la station de métro « [...] ». D'importants travaux d'agrandissement du garage préexistant, à savoir la création d'un garage

à deux niveaux de sous-sols et deux niveaux hors-sol, sont prévus. Les [...] projettent de leur côté de construire un tunnel servant d'arrière-gare de métro sous cette parcelle. B. _____ SA est en négociation avec ceux-ci afin de coordonner ses propres travaux avec ceux prévus pour la construction du tunnel ferroviaire, préalable nécessaire selon la Commune d' [...] pour mettre le projet à l'enquête. Une demande de permis de construire a été adressée le 2 août 2016 à la Commune d' [...], tandis qu'un projet de convention a été mis en circulation entre les [...], B. _____ SA et la propriétaire de la parcelle au début du mois d'octobre 2016. [...], architecte en charge du projet d'agrandissement du garage, a exposé qu'il était prévu d'obtenir un permis de construire à la fin de l'année 2016. Il a estimé que les travaux dureraient entre 18 et 24 mois, pour s'achever en automne 2018, voire au printemps 2018 si on déduisait la marge de sécurité contenue dans son estimation. Il a précisé que cette durée ne comprenait pas la construction du tunnel ferroviaire et qu'il n'était pas sûr que les travaux du garage et du tunnel ferroviaire puissent être menés en parallèle.

Actuellement, B. _____ SA emploie 34 collaborateurs sur son site du [...] à Lausanne, 36 sur son site de [...] et 17 sur son site de [...]. Selon [...], directeur régional pour l'importateur [...] en Suisse, seuls les sites de [...] et de [...] seraient des concessions totales, offrant toute la gamme des services, celui de [...] étant néanmoins plus petit. Le site de [...] se limiterait à la vente de véhicules d'occasion et au service. Aux dires de [...], la mise en place d'une concession [...] totale sur le site d' [...] nécessiterait d'importants travaux, puisque le garage ne compte actuellement que six places de travail, contre dix pour le garage du [...] à Lausanne. Il ne serait pas possible de déplacer les activités du garage du [...] sur le site de [...], le bail de ce dernier ayant d'ailleurs été résilié. Dans un premier temps, il serait prévu d'aménager douze à quatorze places de travail sur le site d' [...]. Selon [...] quitter le site du [...] sans solution de remplacement équivaldrait pour B. _____ SA à un arrêt complet de l'activité de ce garage, qui engendrerait pour cette dernière une perte de 3 millions de francs sur les pièces et de 2 millions de francs sur la main d'œuvre.

En droit :

1.

1.1 Le principe de l'autorité de l'arrêt de renvoi, que prévoyait expressément l'art. 66 al. 1 OJ (loi fédérale d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943), aujourd'hui abrogé, demeure applicable sous la LTF (loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; RS 173.110) (ATF 135 III 334 consid. 2). Il en résulte que les considérants de l'arrêt de renvoi lient les parties et le Tribunal fédéral lui-même, celui-ci ne pouvant pas se fonder sur des considérations qu'il avait écartées ou dont il avait fait abstraction dans sa précédente décision (ATF 111 II 94 consid. 2). L'autorité cantonale est quant à elle tenue de fonder sa nouvelle décision sur les considérants de droit de l'arrêt du Tribunal fédéral, le juge auquel la cause est renvoyée voyant donc sa cognition limitée par les motifs de cet arrêt, en ce sens qu'il est lié par ce qui a déjà été tranché définitivement par le Tribunal fédéral (ATF 104 IV 276 consid. 3b ; ATF 103 IV 73 consid. 1) et par les constatations de fait qui n'ont pas été attaquées devant celui-ci (ATF 104 IV 276 consid. 3d). Des faits nouveaux ne peuvent être pris en considération que sur les points qui ont fait l'objet d'un renvoi et dans la mesure où le droit de procédure applicable autorise leur introduction à ce stade de la procédure, ces faits ne pouvant être ni étendus ni fixés sur une base juridique nouvelle (ATF 131 III 91 consid. 5.2 ; TF 5A_561/2011 du 19 mars 2012 consid. 4.1).

1.2 En l'espèce, le principe de l'autorité de l'arrêt de renvoi fait obstacle à l'admission des mesures d'instruction requises le 3 octobre 2016 par la locataire intimée. En effet, en requérant la preuve par la bailleuse du financement de son projet d'hôtel, de la signature d'un contrat d'entreprise et d'un accord conclu avec une enseigne hôtelière, la locataire remet en question l'existence d'un besoin propre et urgent de la bailleuse, question que le Tribunal fédéral a d'ores et déjà tranchée en considérant que celui-ci était établi. La Cour d'appel de céans étant liée

par les considérants du Tribunal fédéral, les mesures d'instruction requises à ce titre doivent être rejetées.

Il n'en va pas de même des conclusions modifiées par l'intimée locataire à l'audience du 1^{er} septembre 2016, ainsi que des pièces produites par les deux parties ensuite de l'arrêt du Tribunal fédéral, qui ont trait à la prolongation des baux. Cette question n'ayant pas été tranchée par le Tribunal fédéral, elles ne sont pas couvertes par le principe de l'autorité de l'arrêt de renvoi et leur recevabilité obéit aux conditions ordinaires des art. 317 al. 1 et al. 2 CPC.

1.3 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, 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.

Les pièces 1 à 6 et 8 à 10 déposées par l'appelante consécutivement à l'arrêt du Tribunal fédéral sont toutes postérieures au premier arrêt rendu le 29 mai 2015 par la Cour d'appel de céans. Produites sans retard, elles sont recevables. Il n'en va pas de même de la pièce 7 (procès-verbal de l'audience devant la Commission de conciliation), datée du 14 décembre 2010. En l'absence d'explications quant à sa recevabilité, celle-ci est irrecevable.

S'agissant des pièces déposées par l'intimée, les pièces 101 à 104, postérieures au premier arrêt rendu le 29 mai 2015 par la Cour d'appel civile et produites sans retard, sont recevables. Quant aux pièces 105 à 107 produites le 6 octobre 2016, soit postérieurement à l'audience tenue le 1^{er} septembre 2016 devant la Cour d'appel civile, elles sont elles aussi postérieures à la date du 29 mai 2015 et ont été produites en temps utile car l'instruction n'a pas été formellement close à l'issue de l'audience précitée.

1.4 Aux termes de l'art. 317 al. 2 CPC, la demande ne peut être modifiée en appel que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies (let. a) et que la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux (let. b). Selon l'art. 227 al. 1 let. a et b CPC, la demande peut être modifiée si la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure et présente un lien de connexité avec la dernière prétention, à moins que la partie adverse consente à la modification de la demande. Le juge d'appel statue d'office sur la recevabilité des conclusions modifiées (art. 60 CPC). A tout le moins en tant qu'il envisage de les prendre en considération, la partie adverse doit avoir l'occasion, en vertu de son droit d'être entendue, de se déterminer auparavant (cf. Killias, Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, tome II, 2012, n. 24 ad art. 227 CPC ; Reetz/Hilber, in Sutter-Somm et al., Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO), 2^e éd., 2014, n. 77 ad art. 317 CPC ; Seiler, Die Berufung nach ZPO, 2013, n. 1417 p. 612 ; Willisegger, Basler Kommentar ZPO, 2^e éd., 2013, n. 54 ad art. 227 CPC). Quant à la forme de cette détermination, elle doit suivre dans leur principe, en raison de la modification substantielle des conclusions sur laquelle la partie adverse n'a encore jamais eu l'occasion de se déterminer, les règles du droit de réponse. Il ne s'agit ni d'un deuxième échange d'écritures que le juge d'appel est libre d'ordonner (art. 316 al. 2 CPC), ni de l'exercice du droit de réplique qu'il doit respecter. Le juge d'appel ne peut dès lors se limiter à transmettre la demande modifiée pour information à la partie adverse. Il doit le faire en fixant à cette partie un délai pour se déterminer par écrit.

En l'espèce, à l'audience du 1^{er} septembre 2016, la locataire a modifié ses conclusions en ce sens que principalement, une première prolongation de bail lui soit accordée au 30 juin 2018 et, subsidiairement, une prolongation unique de bail lui soit accordée au 31 décembre 2018. La partie bailleuse a eu l'occasion de se déterminer sur les conclusions modifiées à l'occasion de cette même audience. Par ailleurs, les conclusions nouvelles relèvent de la même procédure – la procédure simplifiée – et elles sont en lien de connexité avec la demande, puisqu'elles consistent à rallonger la durée de la prolongation déjà

demandée. De plus, la modification repose sur des moyens de preuve nouveaux, à savoir le témoignage à l'audience précitée de l'architecte [...], qui a estimé que les travaux d' [...] seraient achevés en automne 2018, voire au printemps 2018. Par conséquent, les conditions des art. 317 al. 2 et 227 al. 1 CPC sont remplies et les conclusions modifiées de la locataire sont recevables.

2.

2.1 L'appelante conclut au rejet de toute prolongation. Elle fait valoir le caractère urgent de son besoin, un permis de construire désormais définitif et exécutoire lui ayant été octroyé le 26 février 2016. Elle aurait déjà envoyé des appels d'offres pour les travaux à effectuer. Le bail litigieux, conclu en juin 2004, aurait déjà été dénoncé en août 2008 et la Commission de conciliation aurait proposé en 2010 de refuser toute prolongation à la locataire. Quoi qu'il en soit, l'intimée devrait de toute façon quitter le site du [...] à Lausanne, car celui-ci ne correspondrait plus aux standards de la marque automobile [...]. De plus, les autorités lausannoises auraient prévu de supprimer entièrement le trafic au cœur de la ville, rendant le garage en question inaccessible pour les véhicules privés. La situation financière de l'intimée, qui générerait chaque année un chiffre d'affaires de 20 millions de francs et un bénéfice de 600'000 fr., serait favorable. Elle aurait donc les moyens financiers de faire face à un déménagement. L'intimée n'aurait effectué que cinq recherches de locaux de remplacement entre 2008 et 2013, alors que durant ce laps de temps elle aurait ouvert trois garages, puis un autre en 2015. Elle pourrait aussi répartir temporairement les activités du site du [...] au sein de ses autres filiales. De plus, l'intimée aurait récemment acquis un garage à Epalinges, qui pourrait être mis en service après une simple mise aux standards de la marque [...], sans qu'il soit nécessaire d'exécuter des travaux jusqu'à la fin de l'année 2018.

L'intimée conclut principalement à ce qu'une première prolongation lui soit accordée jusqu'au 30 juin 2018, subsidiairement à ce qu'une prolongation unique lui soit accordée jusqu'au 31 décembre 2018.

Elle expose que la délocalisation d'un garage constituerait un travail de longue haleine, ce dont l'appelante aurait été consciente au moment d'acquérir l'immeuble abritant un garage. Certes, elle aurait trouvé un nouveau site à [...], mais la mise en service de celui-ci nécessiterait des travaux conséquents et une coordination avec la commune concernée ainsi qu'avec les [...]. En l'état, les locaux d' [...] ne pourraient en aucun cas accueillir son activité et les employés du site du [...] ne pourraient pas être répartis sur ses autres sites, tous pleins. Ainsi, si l'intimée devait quitter le site du [...] sans pouvoir emménager dans les futurs locaux d' [...], son existence serait mise en péril et près de trente collaborateurs de ce site devraient être licenciés. L'urgence invoquée par l'intimée serait quant à elle toute relative puisque le permis de construire accordé serait valable pendant deux ans et pourrait encore être prolongé d'une année. S'agissant de la durée du bail, l'intimé rappelle que si elle dispose formellement d'un bail depuis 2004, l'immeuble en question aurait à l'origine appartenu à la famille propriétaire de l'entreprise. De plus, l'appelante serait malvenue d'invoquer une première résiliation intervenue en août 2008, puisque celle-ci aurait été annulée par la justice.

2.2 Le locataire peut demander la prolongation d'un bail de locaux commerciaux pour une durée de six ans au maximum, lorsque la fin du contrat aurait pour lui des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient (art. 272 al. 1 et art. 272b al. 1 CO). Pour déterminer, dans les limites légales, la durée de la prolongation du bail, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en présence, en tenant compte de toutes les circonstances pertinentes (art. 272 al. 2 CO). Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, qui est de donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement, et non de maintenir le plus longtemps possible une situation profitable (ATF 116 II 446 consid. 3b ; Lachat, Le bail à loyer, 2008, p. 765 ; Higi, Zürcher Kommentar, 4^e éd. 1996, n. 86 ad art. 272 CO). Il incombe au juge de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et

financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif. Le juge peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet ou du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4c ; TF 4C.425/2004 du 9 mars 2005 consid. 3.4, SJ 2005 I 397), ou encore du besoin plus ou moins urgent du bailleur de voir partir le locataire (ATF 136 III 190 consid. 6). En cas de démolition/reconstruction, le besoin urgent du bailleur ne prime celui du locataire que lorsque il est autorisé, par décision administrative, à commencer les travaux, mais pas avant (ATF 142 III 336 consid. 5.3.1). On ne saurait toutefois interpréter cette phrase comme excluant toute prolongation. En effet, l'urgence du besoin du bailleur n'est qu'un critère parmi d'autres pour l'octroi d'une prolongation.

2.3 En l'espèce, le Tribunal fédéral a reconnu un besoin urgent de la bailleuse, en précisant qu'on ne pouvait exiger de celle-ci, qui avait investi dans l'achat d'un immeuble pour réaliser un projet comprenant un hôtel et dix-sept logements, qu'elle attende cinq ans avant de pouvoir disposer de sa propriété, alors que sa demande de permis de démolir/construire avait déjà été déposée au moment où elle avait résilié les baux. Ces considérants sont intervenus au stade du dépôt de la demande de permis de construire. A présent, la bailleuse dispose d'un permis de construire définitif et exécutoire, qui lui a été délivré le 16 février 2016. De plus, à l'exception des locaux loués par la locataire, l'immeuble de la rue [...] est vide, ce qui implique une perte pour la bailleuse, qui est dans l'attente du départ de la locataire pour commencer les travaux.

Cependant, comme on l'a vu (cf. consid. 2.2 supra), le fait que la bailleuse appelante soit au bénéfice d'un permis de construire définitif et exécutoire n'exclut pas d'emblée toute prolongation du bail. En effet, le besoin urgent du bailleur n'est qu'un critère parmi d'autres pour l'octroi d'une prolongation. Il convient donc de déterminer quels sont les intérêts de la locataire intimée et de les mettre en balance avec le besoin urgent de la bailleuse.

La locataire commerciale exploite un garage dans l'immeuble de la bailleuse en qualité de concessionnaire d'une marque automobile. Elle emploie 34 personnes sur le site du [...]. Il n'est pas aisé de trouver des locaux de remplacement adéquats pour une telle activité. Aux dires du témoin [...], la locataire essuierait une perte très importante si elle devait mettre fin à son activité sans solution de remplacement, d'autant plus qu'il ne lui serait pas possible de répartir son activité sur ses autres sites, tous pleins. La locataire a trouvé des locaux de remplacement à [...], mais qui nécessitent d'importants travaux et une coordination avec les [...]. A cet égard, on ne peut pas lui faire le reproche de n'avoir pas entrepris suffisamment de démarches pour se reloger. Le projet d' [...] semble avancer, les négociations avec les [...] étant « à bout touchant » selon la locataire. Une demande de permis de construire a été déposée en août 2016 et au début du mois d'octobre 2016, une convention était en circulation entre les différents acteurs du projet. L'architecte [...] a indiqué que tous les acteurs avaient intérêt à ce que le projet aboutisse. Il a estimé que les travaux devraient durer jusqu'à l'automne 2018, mais qu'ils pourraient être achevés au printemps 2018 déjà si la marge de sécurité comprise dans son estimation était déduite.

La présente pesée des intérêts oppose donc d'une part une bailleuse dont le besoin propre et urgent est avéré et qui dispose d'un permis de construire définitif et exécutoire afin de construire un hôtel et 17 logements et d'autre part une locataire qui emploie 34 personnes et qui dispose d'une solution de remplacement, laquelle nécessite cependant d'importants travaux, que son architecte estime devoir durer jusqu'à l'automne 2018, voire jusqu'au printemps 2018 en déduisant la marge de sécurité. En l'espèce, compte tenu du fait que 34 places de travail sont en jeu et que la locataire a démontré avoir consenti des efforts conséquents pour se reloger, il convient d'accorder à celle-ci une prolongation lui permettant d'achever les travaux de réaménagement dans le délai le plus serré selon l'estimation de son architecte, soit jusqu'au 31 mars 2018. Il s'agit là de la date de la prolongation demandée à titre subsidiaire par la locataire dans ses déterminations du 6 juillet 2016. La bailleuse pourra

s'organiser pour commencer les travaux à cette date et minimiser ainsi sa perte, étant précisé que son permis de construire du 16 février 2016 sera alors potentiellement toujours valable, puisqu'elle devrait en principe obtenir une prolongation d'un an de celui-ci, en plus de la durée ordinaire de validité de deux ans, conformément à l'art. 118 al. 2 LATC (loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 ; RS 700.11).

2.4 Le dispositif envoyé aux parties le 13 octobre 2016 mentionne qu'une unique prolongation de bail est accordée à la locataire au 31 mars 2017.

En principe, à partir du moment où il l'a prononcée et en vertu du principe de dessaisissement, le juge ne peut corriger sa décision, même s'il a le sentiment de s'être trompé. Une erreur de fait ou de droit ne peut être rectifiée que par les voies de recours. Seule une procédure d'interprétation ou de rectification permet exceptionnellement au juge de corriger une décision déjà communiquée. Selon l'art. 334 al. 1 1^e phrase CPC, si le dispositif de la décision est peu clair, contradictoire ou incomplet ou qu'il ne correspond pas à la motivation, le tribunal procède, sur requête ou d'office, à l'interprétation ou à la rectification de la décision. Le but de la rectification n'est pas de modifier la décision du tribunal, mais de la clarifier ou de la rendre conforme avec le contenu réellement voulu par celui-ci. L'objet de la rectification est de permettre la correction des erreurs de rédaction ou de pures fautes de calcul dans le dispositif. De telles erreurs doivent résulter à l'évidence du texte de la décision, faute de quoi l'on en viendrait à modifier matériellement celle-ci. Il faut qu'apparaisse, à la lecture de l'arrêt dans son ensemble et en fonction des circonstances, une inadvertance qui peut être corrigée sur la base de ce qui a été décidé. En parlant de rectifier un dispositif incomplet, l'art. 334 CPC permet donc de compléter le dispositif lorsque l'omission résulte d'une inadvertance et peut être corrigée sans hésitation sur la base de ce qui a déjà été décidé (TF 5A_6/2016 du 15 septembre 2016, destiné à la publication, consid. 4.3.1).

En l'espèce, la date du 31 mars 2017 mentionnée dans le dispositif communiqué aux parties, qui ne correspond à aucune conclusion prise par l'une ou l'autre partie et à aucune date pertinente au dossier, résulte d'une inadvertance entre l'année 2017 et l'année 2018, le contenu de la décision réellement voulue par le tribunal étant d'octroyer à la locataire une prolongation lui permettant de se reloger dans le délai le plus serré mentionné par son architecte, soit le 31 mars 2018. En application de l'art. 334 al. 1 1^{re} phrase CPC, il convient donc de rectifier le ch. II.II du dispositif du présent arrêt en ce sens qu'une prolongation unique au 31 mars 2018 est accordée à la locataire.

3. Il s'ensuit que l'appel doit être partiellement admis en ce sens que les résiliations signifiées le 20 septembre 2013 pour le 1^{er} avril 2014 sont valables et efficaces, une unique prolongation de bail étant accordée à B. _____ SA au 31 mars 2018.

O. _____ SA obtient gain de cause sur l'objet de principal de la procédure, soit la validité des résiliations, mais succombe sur une partie de la prolongation. Dans ces circonstances, il se justifie de répartir les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 9'618 fr. (art. 25 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), à raison de trois quarts, soit 7'213 fr. 50, pour la locataire B. _____ SA et d'un quart, soit 2'404 fr. 50, pour la bailleresse O. _____ SA (art. 106 al. 2 CPC). Cette dernière versera donc à B. _____ SA la somme de 2'404 fr. 50 à titre de remboursement partiel des avances que celle-ci a fournies (art. 111 al. 2 CPC). B. _____ SA versera pour sa part à O. _____ SA la somme de 9'450 fr. à titre de dépens de première instance (art. 5 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]).

Par identité de motifs, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 6'734 fr. (art. 62 al. 1 TFJC), seront répartis à raison de trois _____ quarts, _____ soit 4'870 fr. 50, pour l'intimée B. _____ SA et d'un quart, soit 1'683 fr. 50, pour l'appelante O. _____ SA. La charge des dépens étant estimée à

8'000 fr. par partie (art. 7 TDC), l'intimée versera à l'appelante la somme de 4'000 fr. à titre de dépens réduits de deuxième instance. Au final, l'intimée versera à l'appelante la somme de 8'870 fr. 50 à titre de restitution d'avance de frais et de dépens de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC).

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

- I. L'appel de O. _____ SA est partiellement admis.
- II. Il est statué à nouveau comme suit :
 - I. Les résiliations de bail signifiées par la défenderesse O. _____ SA à la demanderesse B. _____ SA le 20 septembre 2013 pour le 1^{er} avril 2014, en relation avec des locaux commerciaux et des places de parc inférieures aux 1^{er} étage, rez-de-chaussée et sous-sol de l'immeuble sis [...] à Lausanne, sont valables et efficaces.
 - II. Une unique prolongation de bail est accordée à la demanderesse B. _____ SA au 31 mars 2018.
 - III. Les frais judiciaires, arrêtés à 9'618 fr. (neuf mille six cent dix-huit francs), sont mis à la charge de la demanderesse B. _____ SA par 7'213 fr. 50 (sept mille deux cent treize francs et cinquante centimes) et à la charge de la défenderesse O. _____ SA par 2'404 fr. 50 (deux mille quatre cent quatre francs et cinquante centimes).

- IV. La défenderesse O._____ SA doit payer à la demanderesse B._____ SA la somme de 2'404 fr. 50 (deux mille quatre cent quatre francs et cinquante centimes) à titre de remboursement partiel des avances que celle-ci a fournies.
- V. La demanderesse B._____ SA doit verser à la défenderesse O._____ SA la somme de 9'450 fr. (neuf mille quatre cent cinquante francs) à titre de dépens.
- VI. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 6'734 fr. (six mille sept cent trente-quatre francs), sont mis à la charge de O._____ SA par 1'683 fr. 50 (mille six cent huitante-trois francs et cinquante centimes) et de B._____ SA par 4'870 fr. 50 (quatre mille huit cent septante francs et cinquante centimes).
- IV.** B._____ SA versera à l'appelante O._____ SA la somme de 8'870 fr. 50 (huit mille huit cent septante francs et cinquante centimes) à titre de restitution d'avance de frais et de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 13 octobre 2016, est notifié en expédition complète à :

- Me Philippe Ciocca (pour O. _____ SA),
- Me Carole Wahlen (pour B. _____ SA),

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

- Monsieur le Président du Tribunal des baux.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF, 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 :