

CHAMBRE DES RECOURS

Séance du 26 août 2009

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. F. Meylan et Denys
Greffier : M. Elsig

Art. 271, 272, 272b CO; 452 al. 1 ter, 466 CPC; 4 TFJC; 13 LTB

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **T._____**, à Lausanne, défenderesse, et du recours joint interjeté par **H._____ SA**, à Lausanne, demanderesse, contre le jugement rendu le 2 juillet 2008 par le Tribunal des baux du canton de Vaud dans la cause divisant les parties.

Délibérant en audience publique, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement du 2 juillet 2008, dont la motivation a été envoyée le 16 janvier 2009 pour notification, le Tribunal des baux du canton de Vaud a dit que la résiliation de bail adressée le 1^{er} mars 2007, avec effet au 1^{er} octobre 2011, à la demanderesse H._____ SA par la société P._____ SA, à laquelle s'est substituée la défenderesse T. _____ relative au local commercial "Café - Restaurant - Grill - Pizzeria", ainsi qu'à la place de parc, tous sis [...], à Lausanne, est valable (I), accordé à la demanderesse une première prolongation au 1^{er} octobre 2013 (II), fixé les frais de justice de la demanderesse à 5'113 fr. et ceux de la défenderesse à 2'352 fr. (III), alloué à la demanderesse des dépens réduits, par 2'371 fr. (IV) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

Les faits suivants résultent du jugement attaqué, complété par les pièces du dossier (art. 452 CPC; Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11).

La demanderesse H._____ SA, inscrite au registre du commerce le 2 octobre 1992, a pour but l'exploitation d'établissements publics, tels que bars, restaurants, cafés, pizzerias ou établissements analogues. Les époux I._____ en sont respectivement directeur et administratrice avec signatures individuelles. Le capital social, entièrement libéré, s'élève à 250'000 francs.

Par contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux du 18 août 1992, la société P._____ SA a remis en location à la demanderesse le "Café - Restaurant - Grill - Pizzeria", ainsi qu'une place de parc, sis [...], à Lausanne. Conclu pour durer initialement du 1^{er} octobre 1992 au 1^{er} octobre 2006, le bail devait se renouveler par la suite tacitement de cinq ans en cinq ans sauf avis de résiliation donné par lettre chargée au moins une année à l'avance. Le loyer annuel, initialement fixé à 158'000 fr. a été réduit à 120'000 fr. au mois de novembre 1996, puis à 96'000 fr. en 1998 en relation avec la fermeture du motel et du dancing attenants. Il a enfin

été indexé à hauteur de 98'467 fr. 20 dès le mois de décembre 2000 par jugement du Tribunal des baux du 13 mai 2002.

Le rapport de fondation de la demanderesse du 28 septembre 1992 mentionne que celle-ci acquerra de la société P._____ SA le café-restaurant en cause pour la somme de 700'000 fr., dont 385'000 fr. de goodwill.

Il ressort de la comptabilité de la demanderesse qu'en quinze ans d'activité, celle-ci n'a pas été en mesure d'amortir le total de ses actifs immobilisés, ni le goodwill acquis lors de sa fondation. Les amortissements ont été effectués de manière irrégulière et ont été influencés par la fermeture successive du motel et de la discothèque attenants à l'établissement, qui a eu pour conséquence une diminution de la clientèle, partant du chiffre d'affaires et des possibilités d'amortissement.

La défenderesse T._____ exploite une école de cadres à proximité des locaux litigieux. Le 19 février 2001, lors d'une séance avec la Municipalité de Lausanne, elle a informé celle-ci de son intention de s'agrandir.

Le 26 mars 2003, la défenderesse a sollicité de la Municipalité de Lausanne l'ouverture d'une procédure administrative en vue de l'adoption d'un nouveau plan d'affectation pour la zone litigieuse, démarche à laquelle la Municipalité de Lausanne a donné suite le 26 juin 2003.

Parallèlement la défenderesse a informé la demanderesse, lors d'une entrevue du mois de mars 2003, de son projet d'extension. Aucune indication précise n'a été fournie quant à l'ouverture du chantier, mais la demanderesse a su à ce moment qu'elle devait compter avec une résiliation possible de son bail.

Le 15 juin 2003, P._____ SA a résilié le bail en cause pour le 1^{er} octobre 2006 en invoquant les travaux d'extension des locaux de la

défenderesse. Ce congé a été annulé par décision de la Commission de conciliation du district de Lausanne du 21 janvier 2004 pour le motif qu'il avait été donné moins de trois ans après le jugement du Tribunal des baux du 13 mai 2002.

Le 21 octobre 2004, le Service de l'aménagement du territoire a donné son accord préliminaire tacite au PPA en cause.

Le chantier d'extension de l'établissement de la défenderesse a commencé au mois de décembre 2006. Il comporte trois axes, savoir la création de nouvelles salles d'enseignement (axe déjà concrétisé à la date de l'audience du 2 juillet 2008), la création de nouvelles cuisines et des surfaces de vente, ainsi que la modernisation des cuisines existantes (axe en phase de concrétisation, les mandats ayant déjà été confiés aux maîtres d'œuvre, mais les travaux étant en attente d'une autorisation devant intervenir au début de l'année 2009) et la création de nouveaux logements pour les étudiants, ainsi qu'un complexe sportif sur la parcelle n° [...] de la Commune de Lausanne. Ce troisième axe concerne les locaux litigieux dans la mesure où ils se trouvent sur la parcelle susmentionnée. Il fait l'objet du PPA [...], transmis le 9 avril 2009 par la Municipalité de Lausanne au Département de l'économie, Service du développement territorial, pour examen préalable. Selon le témoin M._____, ingénieur ETS, représentant le maître de l'ouvrage dans les constructions en cours, ce PPA n'était pas encore soumis, à la date de l'audience du 2 juillet 2008, à mise à l'enquête publique, mais devrait être en principe légalisé et prêt pour l'année 2010. Ce PPA prévoit à terme que l'accès principal au site se fera depuis une nouvelle route munie d'un rond-point, ouvrage qui n'a pas non plus été mis à l'enquête et dont la demanderesse soutient qu'il soulèverait de vives réticences dans le quartier. Toutefois, le témoin M._____ a relevé que le projet de construction de logements pour étudiants ne dépendait pas de la construction de la nouvelle route, un autre accès étant immédiatement disponible.

Par formule officielle du 1^{er} mars 2007, P._____ SA a résilié le bail en cause pour le 1^{er} octobre 2011.

La demanderesse a contesté ce congé les 9 mars et 4 avril 2007 devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne et requis notamment l'annulation du congé, subsidiairement une prolongation de bail. Par décision du 29 août 2007, dite commission a constaté l'échec de la conciliation, dit que le congé était valable et n'a accordé aucune prolongation.

La demanderesse n'a pas cherché des locaux de remplacement depuis la résiliation susmentionnée.

H. _____ SA a ouvert action le 12 septembre 2007 devant le Tribunal des baux contre P. _____ SA et a notamment conclu, avec dépens, principalement à ce que la nullité du congé du 1^{er} mars 2007 est constatée (I), subsidiairement à ce qu'une prolongation de six ans, soit jusqu'en 2017 lui est accordée (II).

Par acte du 20 décembre 2007, la défenderesse a acquis de la société P. _____ SA en liquidation la parcelle n° [...] de la Commune de Lausanne, parcelle où se situent les locaux litigieux.

Par avis du 18 février 2008, la Présidente du Tribunal des baux a pris acte du remplacement de P. _____ SA par la défenderesse comme partie au procès.

La défenderesse a conclu, avec dépens, au rejet des conclusions de la demande.

A l'audience, le témoin L. _____, directeur général de la défenderesse, a déclaré que le financement de l'entier du projet était d'ores et déjà assuré.

En droit, les premiers juges ont considéré que le besoin de la défenderesse était actuel et concret, nonobstant le fait qu'une partie du projet n'était pas réalisable en l'état, vu l'importance de celui-ci et les

démarches effectives accomplies par la défenderesse pour le réaliser. Pour ce qui est de la prolongation de bail, ils ont pris notamment en compte le besoin de la demanderesse d'amortir ses investissements et le délai de résiliation accordé par la défenderesse.

B. T._____ a recouru contre ce jugement en concluant, avec dépens, à sa réforme en ce sens qu'aucune prolongation de bail n'est accordée à la demanderesse, que l'intégralité des frais de justice, par 7'465 fr. est mise à la charge de la défenderesse et que des dépens de première instance, fixés à dire de justice lui sont alloués.

Dans son mémoire, la recourante a développé ses moyens et confirmé implicitement ses conclusions.

H._____ SA a conclu, avec dépens, au rejet du recours et, par voie de jonction, à la réforme du jugement en ce sens que, principalement, le congé du 1^{er} mars 2007 est déclaré nul, respectivement annulé, subsidiairement qu'une première prolongation au 1^{er} octobre 2013 lui est accordée.

La recourante principale a implicitement conclu au rejet du recours joint.

En droit :

1. Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11), applicables par renvoi de l'art. 13 LTB (loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux; RSV 173.655), ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par le Tribunal des baux.

L'art. 466 al. 1 CPC, applicable par renvoi de l'art. 13 LTB ouvre la voie du recours joint, déposé dans le délai de mémoire responsif.

Les recours, uniquement en réforme, interjetés en temps utile, sont ainsi recevables.

2. Saisie d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu par le Tribunal des baux, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC, applicable par renvoi de l'art. 13 LTB). Les parties ne peuvent toutefois articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux qui résultent du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC (art. 452 al. 1 ter CPC).

Ainsi, le Tribunal cantonal revoit la cause en fait et en droit sur la base du dossier, sans réadministration des preuves déjà administrées en première instance. Il développe donc son raisonnement juridique après avoir vérifié la conformité de l'état de fait du jugement aux preuves figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3).

En l'espèce, l'état de fait du jugement est conforme aux pièces du dossier et aux autres preuves administrées. Il a été complété sur la base du dossier.

Il n'y a pas lieu d'ordonner des mesures d'instruction complémentaires, la cour de céans étant à même de statuer en réforme.

3. La recourante par voie de jonction soutient que le congé litigieux est nul respectivement annulable. Il convient dès lors d'examiner ce recours en premier lieu.

La recourante par voie de jonction fait valoir à cet égard que le PPA relatif à la parcelle où se trouvent les locaux en cause n'a pas encore été présenté au Conseil communal de Lausanne, qu'il n'a pas recueilli l'accord des autres propriétaires, que le rond-point prévu par ce PPE ne sera pas réalisé et qu'il n'est pas démontré que la recourante principale obtiendra les autorisations nécessaires pour les travaux qu'elle envisage. La recourante par voie de jonction se réfère en outre à l'ATF 99 II 164 selon lequel, selon elle, le motif des travaux ne peut être invoqué que dès le moment où les autorisations nécessaires ont été données. Elle relève qu'elle a obtenu gain de cause dans la procédure ayant abouti au jugement du Tribunal des baux du 13 mai 2002 et dans celle ayant abouti à la décision de la commission de conciliation du 21 janvier 2004. La recourante par voie de jonction soutient enfin que, dès lors que la recourante principale n'a pas de raison valable de résilier le bail, ses raisons ne peuvent être qu'inavouables, partant abusives.

Aux termes de l'art. 271 al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Le congé doit être motivé si l'autre partie le demande (art. 271 al. 2 CO).

Selon la doctrine, tout congé donné dans les formes par le bailleur est a priori valable (Lachat, Commentaire romand, 2003, n. 2 ad art. 271 CO, p. 1430). Le juge n'est autorisé à intervenir et à annuler le congé que si celui-ci est inadmissible selon la bonne foi (SVIT, Schweizerisches Mietrecht, Kommentar, 3^{ème} éd., 2008,, n. 23 ad art. 271 CO, p. 728).

Selon la jurisprudence, la protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1^{er} CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 120 II 31, c. 4a). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans

ménagement, attitude contradictoire) justifie l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105, c. 3; TF 4C.55/2004 du 7 mai 2004, c. 2.3). Le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie au moment où l'auteur du congé manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat. C'est dire que le motif avancé pour résilier le bail ne peut pas devenir contraire aux règles de la bonne foi parce qu'il cesserait d'exister par la suite (TF 4C.176/2004 du 8 septembre 2004 c. 2.1).

A l'égard d'un projet de construction ou de transformation invoqué comme motif de congé par le bailleur, l'annulabilité du congé en raison de son caractère abusif est admise si le projet apparaît objectivement impossible, en particulier parce qu'il se heurtera à un refus d'autorisation des autorités administratives (Barbey, Commentaire du droit du bail, Chapitre III, Protection contre les congés concernant les baux d'habitations et de locaux commerciaux, Introduction et art. 271-271a CO, 1991, n° 210 et 216, pp. 179-180; SVIT, op. cit. n. 32 ad art. 271 CO, p. 731; TF 4P.274/2004 du 24 mars 2005 c. 3.3). L'annulabilité de congé est également admise lorsque le projet du bailleur, pour des motifs de droit public n'est manifestement pas prêt à pouvoir se concrétiser ("in den Sternen steht"; Weber, Basler Kommentar, 4^{ème} éd., 2007, n. 6 ad art. 271/271a CO, p. 1556). Ainsi, selon un arrêt genevois publié dans la revue Droit du bail (DB) 2001, n° 21, p. 32, tel était le cas lorsqu'une démolition n'allait pas pouvoir être autorisée avant plusieurs années en raison de la position de la zone au centre d'intérêts publics divergents entre les instances politiques, le projet du bailleur apparaissant, en raison du droit public, avoir une issue totalement incertaine. En revanche, si le propriétaire a non seulement la volonté réelle d'exécuter des travaux, mais encore que, raisonnablement, il peut penser que ceux-ci sont réalisables et qu'ils pourront faire l'objet d'une autorisation, alors le congé fondé sur ces travaux n'est pas abusif (CREC I du 18 août 2004, n° 507).

En l'espèce, à la date du congé, soit le 1^{er} mars 2007, on ne saurait considérer que le projet de construction de la recourante principale

était objectivement impossible ou n'était pas prêt à être concrétisé. Les démarches en vue de l'établissement d'un PPA avec la Municipalité de Lausanne avaient débuté en 2003 et se trouvaient à un stade avancé, ce qui démontre que le projet ne s'était pas heurté d'emblée à un refus des autorités. Les travaux du premier axe du projet avaient en outre déjà commencé et la zone litigieuse ne se trouvait pas au centre d'intérêts publics divergents. A cet égard, le fait que le PPA n'ait pas encore été approuvé et que toutes les autorisations n'aient pas été données n'est pas déterminant. En effet, la jurisprudence à laquelle se réfère la recourante par voie de jonction n'est pas pertinente : l'arrêt paru aux ATF 99 II 164 traitait des conditions d'application de l'art. 267 let. c aCO qui prévoyait l'exclusion de toute prolongation du bail lorsque le propriétaire faisait valoir un besoin propre, et non de l'annulation d'un congé abusif. De même, la décision de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne du 21 janvier 2004 n'est pas déterminante dès lors qu'elle a annulé le congé car celui-ci avait été donné durant le délai de protection de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO, élément que l'on ne retrouve pas dans l'analyse du présent congé. Quant au jugement du Tribunal des baux du 13 mai 2002, il ne traitait que de la question du loyer; il est en conséquence sans pertinence pour l'examen de la validité du congé litigieux.

Au vu de ces éléments, il y a lieu de considérer avec les premiers juges, que le congé n'est pas abusif et le recours joint doit être rejeté. Il convient dès lors d'examiner le recours principal portant sur la question de la prolongation du bail.

4. a) La recourante principale soutient que la recourante par voie de jonction a été en mesure de procéder aux amortissements de ses investissements et que ceux effectués atteignent les 600'000 fr., la recourante par voie de jonction ayant relâché ses efforts durant les dernières années, nonobstant la baisse du loyer, en particulier dès qu'elle a eu connaissance en 2003 des intentions de résiliation du bail. La recourante principale expose que les actionnaires de la société ont prélevé

plus de 100'000 fr. de celle-ci, montant qui aurait pu être affecté aux amortissements. Au vu de ces éléments, la recourante principale soutient que le manque d'amortissement ne constitue pas une conséquence pénible au sens de l'art. 272 al. 1 CO. La recourante principale fait en outre valoir qu'elle sera en mesure de commencer les travaux sur la parcelle litigieuse à la fin de l'année 2010, que son besoin propre est actuel, sérieux et impérieux vu l'ampleur des travaux projetés et de l'investissement consenti, et que la recourante par voie de jonction n'a effectué aucune recherche de locaux de remplacement. Elle déduit de ces éléments que la recourante par voie de jonction n'a pas droit à une prolongation, subsidiairement qu'elle n'a droit qu'à une unique prolongation, vu la nécessité de connaître l'échéance du contrat litigieux pour l'organisation des travaux.

b/aa) Aux termes de l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail de durée déterminée ou indéterminée lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient.

Dans la pesée des intérêts, l'autorité compétente se fondera notamment sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement, le besoin que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin, la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (art. 272 al. 2 CO).

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, SJ 1991, p. 2, DB 1993, p. 9). La prolongation n'a donc de sens

que si elle permet d'atténuer les conséquences pénibles qu'entraînerait le congé (ATF 116 II 446 précité).

bb) Saisie d'une demande de prolongation de bail, le juge doit d'abord, vu le texte de l'art. 271 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 précité, ATF 105 II 198; 102 II 256). 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 I du 27 janvier 2006 n° 238 et référence; SVIT, op. cit. n. 15 ad art. 272, p. 782 et référence, Weber, Basler Kommentar, 4^{ème} éd., 2007, n. 3 ad art. 272 CO, p. 1571; contra Lachat, Le bail à loyer, 2^{ème} éd., 2008, note infrapaginale n° 40, p. 771 et références).

La notion de conséquences pénibles doit être appréciée au cas par cas, en tenant compte de toutes les circonstances (Cahiers du bail [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, JT 1991 I 63, SJ 1991, p. 2, DB 1993, p. 9; Tercier/Favre/Bugnon, Les contrats spéciaux, 4^{ème} éd., 2009, n° 2764, p. 406). En matière de locaux commerciaux, le congé a des conséquences pénibles également si l'existence de l'entreprise qui exploite les locaux est mise en péril ou bien si son déménagement implique des autorisations administratives difficiles à

obtenir et/ou des travaux longs à réaliser (Lachat, Le bail à loyer, p. 773; Weber, op. cit., n. 3a ad art. 272 CO, p. 1571).

En l'espèce, il y a lieu d'admettre que la cessation de l'amortissement des investissements consentis pour l'acquisition du restaurant en cause est de nature à mettre en péril l'existence de la recourante par voie de jonction, partant qu'elle constitue une conséquence pénible au sens de l'art. 272 al. 1 CO.

La recourante principale se réfère en vain à l'évolution des amortissements durant les quinze ans de l'exploitation de l'établissement en cause et de celle du chiffre d'affaires pour soutenir que la faiblesse des premiers durant les dernières années résulte soit d'un relâchement fautif de la recourante par voie de jonction, soit d'un manque de rentabilité de l'établissement, ce qui exclurait l'existence d'une circonstance pénible. Le relâchement dans la gestion invoqué ne ressort pas des pièces comptables figurant au dossier et la conclusion qu'en tire la recourante principale aurait dû être confirmée par une expertise, qu'elle n'a pas requise. Quant au manque de rentabilité de l'exploitation de l'établissement, il ne ressort pas manifestement des pièces comptables au dossier, celles-ci attestant de légers bénéfices durant la période en cause. Là encore, il appartenait à la recourante principale de requérir une expertise pour étayer son allégation. De même, le fait que la recourante par voie de jonction aurait remboursé aux actionnaires une partie de leur investissement ne permet pas, sur la base des seules pièces 2 et 13 du bordereau de la demanderesse du 22 mai 2008, de déduire que ces remboursements auraient été faits volontairement au détriment des amortissements, allégation qui aurait dû être prouvée par expertise.

En définitive, il y a lieu d'admettre avec les premiers juges que la condition de l'existence de conséquences pénibles est réalisée et que la recourante par voie de jonction a droit en principe à une prolongation du bail.

cc) S'il n'existe aucun motif d'exclure d'emblée la prolongation du bail, le juge doit statuer en équité sur la demande du locataire (art. 4 CC), en tenant compte des intérêts en présence, en particulier des circonstances définies à l'art. 272 al. 2 CO (ATF 135 III 121 c. 2; Revue valaisanne de Jurisprudence [RVJ] 1994, p. 284).

Le besoin du bailleur est une circonstance dont le juge doit tenir compte dans la balance des intérêts; il n'est pas une condition négative de la prolongation comme dans l'ancien droit; un tel besoin peut faire d'emblée obstacle à l'annulation du congé, sans pour autant exclure la prolongation (Tercier/Favre/Bugnon, op. cit., n° 2767, p. 407; Lachat, Le bail à loyer, pp. 777-778; SVIT, op. cit., n. 48 ad art. 272 CO, p. 797; Engel, Contrats de droit suisse, 2^{ème} éd., 2000, pp. 211 ss). Le besoin doit être sérieux - c'est-à-dire ne pas constituer un prétexte -, concret - c'est-à-dire reposer sur des faits réels - et actuel, un besoin futur et hypothétique n'étant pas suffisant (ATF 118 II 50 c. 3c, JT 1993 I 291; Lachat, Le bail à loyer, p. 778; SVIT, op. cit., n. 46 ad art. 272 CO, pp. 796-797). Le besoin du bailleur est urgent, lorsque, eu égard à l'ensemble des circonstances, on ne peut pas raisonnablement lui imposer une longue attente pour récupérer ses locaux. Il n'est pas nécessaire que le bailleur se trouve dans une situation proche de la contrainte; il suffit que pour des motifs économiques notamment il ne puisse pas renoncer à la jouissance des locaux dont le bail a été dénoncé (ATF 118 II 59 précité, c. 3d; Lachat, Le bail à loyer, p. 778). Si le bailleur doit procéder à des transformations pour pouvoir disposer des locaux, le besoin n'est urgent qu'une fois les autorisations administratives accordées ou dès que le bailleur peut rendre vraisemblable qu'il a un projet sérieux de démolition/transformation de son immeuble pour y habiter (Lachat, Le bail à loyer, p. 778 et références, notamment à l'ATF 99 II 164).

La loi permet deux prolongations successives, dans les limites définies à l'art. 272b CO, mais laisse à l'autorité la faculté de n'en accorder qu'une (ATF 135 III 121 c. 2; Tercier/Favre/Bugnon, op. cit., n° 2777, p. 408). Une prolongation unique peut être ordonnée, lorsque, au moment du jugement, un pronostic fiable peut être posé quant aux difficultés du

locataire à trouver un local de remplacement ou lorsque l'intérêt du bailleur ne permet pas d'emblée un nouveau report de l'échéance contractuelle (Weber, op. cit., n. 15 ad art. 272 CO, p. 1576). Tel est le cas lorsque le bailleur envisage d'effectuer des travaux et qu'il bénéficie des autorisations nécessaires ou qu'il les obtiendra dans un délai déterminable; en effet, dans cette hypothèse, le bailleur a un intérêt légitime à pouvoir organiser les travaux en ayant un terme du contrat déterminé à l'avance (Lachat, Le bail à loyer, p. 783; SVIT, op. cit., n. 5 ad art. 272b CO, p. 817). Une prolongation unique est également envisageable lorsque le locataire n'a pas fait de recherches intensives de locaux de remplacement jusqu'au moment de la prolongation (TF 4C.400/2001 du 4 mars 2002 c. 4; SVIT, op. cit., n. 6 ad art. 272b CO, p. 817).

En l'espèce, les premiers juges ont pris en compte la durée de l'exploitation des locaux litigieux par la recourante par voie de jonction et le fait que ses investissements n'avaient pas pu être entièrement amortis. Ils ont considéré que le besoin de la recourante principale n'était pas immédiat, vu l'incertitude relative au début des travaux litigieux et les délais d'approbation du PPA - ce qui justifiait l'octroi d'une première prolongation du bail - mais qu'un court report s'imposait, dès lors que la recourante par voie de jonction n'avait entrepris aucune démarche en vue de rechercher des locaux de remplacement, qu'elle avait connaissance du projet en cause de longue date et que le délai de résiliation avait été de quatre ans.

Ces considérations sont adéquates s'agissant de la durée de la prolongation. En revanche, l'octroi d'une première prolongation ne tient pas suffisamment compte du fait que la procédure d'adoption du PPA est bien avancée et que les deux autres axes du projet litigieux n'ont pas donné lieu à des oppositions. Au vu de ces éléments, les déclarations du témoin M._____ selon lesquelles le PPA devrait être prêt, après légalisation, pour l'année 2010 et la parcelle à disposition au plus tard à la fin de l'année 2010, apparaissent plausibles, de sorte qu'il y a lieu d'admettre que la recourante principale obtiendra les autorisations

nécessaires dans un délai déterminable. Elle a donc un intérêt légitime à connaître avec certitude l'échéance du contrat en cause pour planifier les travaux de construction. A cela s'ajoute que la recourante par voie de jonction n'a entrepris aucune démarche pour trouver des locaux de remplacement, ce qui doit également entrer en ligne de compte pour déterminer si une prolongation doit être unique ou non.

Au vu de ces éléments, il convient de donner à la prolongation de deux ans accordée par les premiers juges le caractère d'unique prolongation, et non de première prolongation; le recours principal doit en conséquence être partiellement admis sur ce point.

5. a) La recourante principale conclut à ce que l'entier des frais de justice de première instance soit mis à la charge de la recourante par voie de jonction.

Selon l'art. 4 al. 1 TFJC (tarif du 4 décembre 1984 sur les frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5), les frais sont dus par la partie pour les opérations qu'elle requiert ou qui sont ordonnées pour l'examen de sa cause. Toutefois, le remboursement de ces frais peut être obtenu de la partie qui perd le procès en application de l'art. 91 let. a CPC (art. 4 al. 2 TFJC).

En l'espèce, aucune disposition légale ne déroge au principe posé par l'art. 4 TFJC en matière de bail à loyer commercial, de sorte que les frais de justice de la recourante principale ne sauraient être supportés par la recourante par voie de jonction, sous réserve de leur remboursement par celle-ci dans le cadre de l'allocation de dépens.

Le recours principal doit être rejeté sur ce point.

b) La recourante principale conclut à l'allocation de dépens de première instance.

Les premiers juges ont alloué à la recourante par voie de jonction des dépens réduits des deux tiers. Compte tenu de l'admission partielle du recours principal, il y a lieu de considérer qu'aucune des parties n'obtient en première instance davantage gain de cause que l'autre, de sorte qu'il convient de compenser les dépens de première instance en application de l'art. 92 al. 2 CPC.

6. En conclusion, le recours principal doit être partiellement admis, le recours joint rejeté et le jugement réformé en ce sens qu'il est accordé à la demanderesse une unique prolongation du bail en cause jusqu'au 1^{er} octobre 2013, les dépens de première instance, étant compensés.

Les frais de deuxième instance de la recourante principale sont arrêtés à 2'269 fr. et ceux de la recourante par voie de jonction à 9'653 fr. (art. 232 TFJC).

Obtenant partiellement gain de cause sur la question de la prolongation et entièrement gain de cause sur le recours joint, la recourante principale a droit à des dépens de deuxième instance réduits de deux cinquièmes, fixés à 2'860 fr. (art. 91 et 92 CPC; art. 2 al. 1 ch. 33, art. 3 et 5 ch. 2 TAv; tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens; RSV 177.11.3).

Par ces motifs,
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,
statuant en audience publique,
p r o n o n c e :

- I. Le recours de T._____ est admis partiellement et celui par voie de jonction de H._____ SA est rejeté.

II. Le jugement est réformé aux chiffres II et IV de son dispositif comme il suit :

II. Une prolongation unique du bail précité est accordée à la demanderesse H. _____ SA au 1^{er} octobre 2013.

IV. Les dépens sont compensés.

Il est confirmé pour le surplus.

III. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 2'269 francs (deux mille deux cent soixante-neuf francs) et ceux de la recourante par voie de jonction à 9'653 fr. (neuf mille six cent cinquante-trois francs).

IV. La recourante par voie de jonction H. _____ SA doit payer à la recourante T. _____ la somme de 2'860 francs (deux mille huit cent soixante francs) à titre de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 26 août 2009

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 Bernard Katz (pour T. _____),
- M. A.I. _____.

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 196'920 fr. pour le recours principal et de 935'370 fr. pour le recours joint.

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 :

- Tribunal des baux.

Le greffier :