

**CHAMBRE DES RECOURS**

---

---

Arrêt du 12 avril 2010

---

Présidence de M. GIROUD, vice-président

Juges : MM. Denys et Krieger

Greffière : Mme Cardinaux

\*\*\*\*\*

**Art. 272, 272b CO; 13, 15 LTB; 451, 452, 456a, 465 al. 1 CPC**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **J.**\_\_\_\_\_, à Bussigny-près-Lausanne, contre le jugement rendu le 15 avril 2009 par le Tribunal des baux du canton de Vaud dans la cause divisant la recourante d'avec **Q.**\_\_\_\_\_, à Villars-Sainte-Croix, et **T.**\_\_\_\_\_, à Villars-Sainte-Croix.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 15 avril 2009, dont les considérants ont été notifiés le 20 janvier 2010, le Tribunal des baux a prononcé que le contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux du 12 mai 2003 liant la demanderesse J. \_\_\_\_\_ aux défendeurs Q. \_\_\_\_\_ et T. \_\_\_\_\_, portant sur le café restaurant « [...] » sis rue de [...] [...], est prolongé une unique fois au 30 juin 2013 (I), que la demanderesse doit quitter et rendre libres de tout objet et de tout occupant les locaux mentionnés sous chiffre I ci-dessus le 30 juin 2013 au plus tard (II), que les frais de justice sont fixés à 10'410 fr. pour la demanderesse et à 4'154 fr. pour les défendeurs solidairement entre eux (III), que les dépens sont compensés (IV), que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées, dans la mesure où elles sont recevables (V).

La Chambre des recours se réfère à l'état de fait du jugement, résumé ci-dessous :

1. La demanderesse J. \_\_\_\_\_, locataire, et K. \_\_\_\_\_, bailleur, ont conclu le 12 mai 2003 un contrat de bail à loyer portant sur un café-restaurant à l'enseigne "[...]" de 65 places, avec une cuisine, une chambre froide, 2 WC et deux caves, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...]. Ce contrat a été conclu pour durer du 1<sup>er</sup> août 2000 et se terminer le 30 juin 2010, puis se renouveler ensuite d'année en année, sauf résiliation donnée une année à l'avance pour la prochaine échéance. Le loyer mensuel s'élevait à 3'117 francs.

Le 3 mars 2005, les parties ont conclu un deuxième contrat de bail à loyer portant sur une salle à manger "non-fumeur" dans le même immeuble, pour le loyer mensuel de 790 francs. Ce contrat a été conclu pour durer du 1<sup>er</sup> mars 2005 et se terminer le 30 juin 2010, puis se renouveler ensuite d'année en année, sauf résiliation donnée une année à l'avance pour la prochaine échéance.

G. \_\_\_\_\_, mari de la demanderesse, travaille au sein du café-restaurant en qualité de cuisinier et perçoit un salaire à ce titre. Pour assurer le financement de son entreprise, la demanderesse a contracté plusieurs emprunts auprès du [...], de son ancien ami D. \_\_\_\_\_ et de la société [...], pour plusieurs dizaines de milliers de francs.

Selon le contrat de vente passé le 31 juillet 2000 avec l'ancienne exploitante de l'établissement, la société [...], la demanderesse a acquis le fonds de commerce de "[...]" pour le prix de 155'000 francs. Elle allègue avoir versé en outre, en paiement du "solde du fonds de commerce", la somme de 145'000 fr. à V. \_\_\_\_\_, qui est actuellement son employée et qui gérait à l'époque l'établissement exploité par [...] et elle a produit en procédure une reconnaissance de dette datée du 10 août 2000, non signée, qui aurait été établie, selon elle, à l'intention de V. \_\_\_\_\_. Cet acte contient une clause, selon laquelle la dette est amortie par le versement du salaire 2servi mensuellement à l'employée.

Il ressort du rapport du 19 février 2009 et de l'inventaire du 7 janvier 2009 déposés par l'expert A.O. \_\_\_\_\_ qu'entre 2000 et 2007, la demanderesse a procédé à divers investissements en relation avec le mobilier et le matériel du café-restaurant, pour un total de 17'000 fr. en 2002, de 57'000 fr. en 2005, de 7'000 fr. en 2006 et de 10'000 fr. en 2007, en chiffre ronds (expertise, p. 7). Elle a procédé à d'importants travaux pour aménager et exploiter la salle à manger (objet du second contrat de bail conclu en 2005) en créant un nouveau local en salle à manger et en rénovant entièrement la cuisine dans la mesure où celle-ci n'était pas adaptée à l'élaboration de mets de salle à manger. Le témoin L. \_\_\_\_\_ dont l'entreprise a été chargée des réalisations électriques du chantier, a déclaré que les travaux exécutés dans la salle à manger avaient été importants : modification d'un mur, pose d'une porte, changement des fenêtres, installations électriques, etc. Il a précisé que le mari de la demanderesse avait réalisé lui-même une partie des travaux de rénovation, notamment le démontage des murs et plafonds, ainsi que la pose du carrelage. Ces travaux ont été réalisés avec le consentement du

bailleur de l'époque, K.\_\_\_\_\_, lequel a d'ailleurs lui-même sollicité des autorités communales les autorisations nécessaires à la réalisation des travaux. Cependant, la demanderesse n'a reçu aucune garantie formelle quant à la reconduction des baux au-delà de l'échéance du 30 juin 2010, garantie qu'elle n'établit au demeurant pas avoir sollicitée.

Entendu en qualité de témoin, K.\_\_\_\_\_ a déclaré qu'il avait participé au financement d'une partie des travaux, en particulier l'exécution de la cheminée d'aération, des plafonds, des murs et de la porte de la salle à manger, le solde des travaux ayant été payé par la demanderesse. En outre, Le témoin L.\_\_\_\_\_ a précisé que les travaux d'électricité avaient été payés en partie par la demanderesse et en partie par K.\_\_\_\_\_.

La demanderesse a investi au moins 50'000 fr. pour l'agencement de la cuisine et de la salle à manger (meubler, machines, vaisselle, installations diverses, etc.). D'après l'expert, les investissements consentis par la demanderesse pour l'aménagement et l'exploitation de la salle à manger ont apporté à l'établissement une plus-value considérable, dans la mesure où la capacité d'accueil et de restauration a été augmentée (expertise, p. 7). Le bénéfice tiré de l'adjonction d'une salle à manger ainsi que de la rénovation de la cuisine a également été constaté par les témoins A.\_\_\_\_\_, S.\_\_\_\_\_ et L.\_\_\_\_\_, qui ont tous trois admis que depuis les travaux réalisés en 2005, "[...]" présentait une carte attrayante alors qu'auparavant on n'y servait que de la petite restauration (sandwiches, salades, snacks, etc.).

Selon l'expert, le chiffre d'affaires réalisé en 2008 par "[...]" est de l'ordre de 800'000 fr. (hors TVA), alors qu'il était de 818'191 fr. 90 en 2007, de 773'982 fr. 25 en 2006, de 744'564 fr. 25 en 2005, de 652'926 fr. 45 en 2004, de 734'462 fr. 65 en 2003 et de 749'126 fr. 30 en 2002. D'après lui, le résultat d'exploitation peut être considéré comme satisfaisant (expertise, p. 4). En particulier, les bénéfices bruts sur marchandises sont conformes, les charges salariales sont maîtrisées (cela d'autant plus que le mari de la demanderesse est salarié de l'entreprise,

pour un salaire mensuel net de l'ordre de 3'500 fr.) et les autres frais d'exploitation correspondent à la moyenne de la branche pour des établissements comparables. Le coût du loyer des locaux représente 6.12% du chiffre d'affaires moyen réalisé, ce qui est avantageux pour la demanderesse. L'expert estime la valeur de rendement, soit le prix de remise de l'établissement, à 200'000 fr. compte tenu d'un chiffre d'affaires annuel de 800'000 fr., d'un excédent disponible sous déduction des charges estimé à 50'000 fr., d'un taux d'amortissement de 20% et d'un taux d'intérêt de 5% (expertise, p. 5). Selon lui, la valeur du mobilier et du matériel de l'établissement s'élève à 142'860 fr. et celle du pas-de-porte à 57'140 fr., soit au montant correspondant à la différence entre la valeur de rendement et la valeur du mobilier et du matériel. Cette estimation qui tient compte des plus-values apportées par la demanderesse aux locaux entre 2000 et 2005, s'élève (amortissement compris) à 15'000 fr. environ (installations électriques, participation aux transformations de la cuisine et travaux sanitaires). Le nombre d'établissements comparables à "[...]" disponibles pour être repris ne sont pas nombreux et le prix de vente du fonds de commerce de tels établissements est relativement élevé (expertise, p. 2). La recherche d'un nouveau café-restaurant à exploiter est rendue d'autant plus difficile qu'il ne sera pas aisé pour la demanderesse de trouver le financement nécessaire à la reprise d'un autre établissement avant que le sien ne soit vendu (expertise, p. 3),

Le témoin B.\_\_\_\_\_, collaborateur de la société [...], tient la comptabilité de la demanderesse et établit sa déclaration d'impôts depuis l'exercice 2004. Il a confirmé l'appréciation de l'expert selon laquelle la situation financière de "[...]" est saine, le chiffre d'affaires n'ayant cessé d'augmenter ces dernières années et l'entreprise réalisant des bénéfices, tout en relevant que la demanderesse payait avec retard certaines factures, notamment les factures relatives à la TVA et aux impôts, et que plusieurs poursuites pour dettes avaient été introduites contre elle au sujet de ces créances. Il a toutefois expliqué que cette situation était révélatrice d'un manque de liquidés qui résultait non pas d'une mauvaise gestion du commerce, mais du fait que les dépenses privées de la

demanderesse dépassaient les bénéfices tirés de l'exploitation de son entreprise.

2. Par contrat de vente à terme et droit d'emption du 2 février 2007, les défendeurs Q.\_\_\_\_\_ et T.\_\_\_\_\_ ont acquis l'immeuble n° 1621 sis rue de [...] dans lequel se trouvent les locaux faisant l'objet des deux contrats de bail précités. Ces baux ont passé aux défendeurs, avec tous les droits qui leur étaient attachés. La défenderesse exploite actuellement, dans le même quartier, un café-restaurant à l'enseigne [...] dont le bail arrivera à échéance le 31 mars 2013. Elle envisage de cesser l'exploitation de cet établissement pour reprendre à son compte les locaux qui abritent "[...]", afin d'y exploiter, après rénovation, un nouveau café-restaurant. Le témoin Z.\_\_\_\_\_, qui travaille en qualité de serveuse à "[...]", a confirmé les intentions de la défenderesse, tout en précisant qu'elle ne savait pas si celle-ci pourrait de toute façon continuer l'exploitation de "[...]" au-delà de l'échéance du bail car elle avait entendu dire que le fils du propriétaire des lieux avait des velléités d'exploiter les locaux pour son propre compte.

Dès l'acquisition de l'immeuble en février 2007, la demanderesse a été informée de l'intention de la défenderesse de récupérer les locaux litigieux. Elle a entrepris des démarches, en mars 2007, en vue de la reprise du café-restaurant "[...]", à Penthaz. Elle a signé, le 12 mars 2007, une promesse de vente et d'achat, qui n'a toutefois pas été suivie d'effets, les parties au contrat ayant renoncé d'un commun accord à l'exécution de celui-ci.

Le 23 janvier 2008, les défendeurs ont résilié, sur formules officielles, les deux contrats de bail susmentionnés de la demanderesse pour le 30 juin 2010.

Par décision du 2 avril 2008, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de l'Ouest lausannois a accordé à J.\_\_\_\_\_ une seule et unique prolongation de bail de deux ans jusqu'au 30 juin 2012.

Par requête adressée au Tribunal des baux le 30 avril 2008, J.\_\_\_\_\_ a pris, sous suite de frais et dépens, les conclusions suivantes contre les défendeurs :

"I. J.\_\_\_\_\_ bénéficie d'une prolongation de son bail à loyer jusqu'au 30 juin 2016.

II. Subsidiairement à la conclusion I

J.\_\_\_\_\_ bénéficie d'une première prolongation de son bail à loyer jusqu'au 30 juin 2015.

III. Les défendeurs Q.\_\_\_\_\_ et T.\_\_\_\_\_ sont les débiteurs, solidairement entre eux, de la demanderesse d'un montant de 300'000 fr. (trois cent mille francs) payable dès la fin du bail à loyer liant les parties.

IV. La restitution des locaux est subordonnée au paiement du montant défini sous le chiffre III ci-dessus."

Par requête adressée le 5 mai 2008 au Tribunal des baux, les défendeurs ont pris, sous suite de frais et dépens, les conclusions suivantes contre la demanderesse :

"I. Le bail à loyer pour locaux commerciaux du 12 mai 2003 portant sur un café-restaurant de 65 places (à l'enseigne [...]), une cuisine, des WC, deux caves, une chambre froide, le tout sis dans l'immeuble [...], a valablement été résilié pour le 30 juin 2010 et prend fin le 30 juin 2010.

II. Aucune prolongation de bail n'est accordée à J.\_\_\_\_\_ concernant le bail à loyer pour locaux commerciaux du 12 mai 2003 portant sur un café-restaurant de 65 places (à l'ancienne [recte l'enseigne] [...]), une cuisine, des WC, deux caves, une chambre froide, le tout sis dans l'immeuble [...].

III. Le bail à loyer du 3 mars 2005 portant sur une salle à manger non fumeur dans l'immeuble sis [...] a valablement été résilié pour le 30 juin 2010 et prend fin le 30 juin 2010.

IV. Aucune prolongation de bail n'est accordée à J. \_\_\_\_\_ concernant le bail à loyer du 3 mars 2005 portant sur une salle à manger non fumeur dans l'immeuble sis [...].

V. Ordre est donné à J. \_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres de tous objets lui appartenant et de tous occupants l'entier des locaux du café-restaurant [...] (café-restaurant de 65 places, cuisine, WC, caves, chambre froide, salle à manger non fumeur), locaux sis dans l'immeuble [...], cela pour le 30 juin 2010 au plus tard."

**B.** Par acte du 1<sup>er</sup> février 2010, J. \_\_\_\_\_ a recouru contre ce jugement, concluant, sous suite de dépens, à sa réforme en ce sens que les baux sont prolongés jusqu'au 30 juin 2015 et qu'elle doit rendre libres les locaux au 30 juin 2015.

Dans son mémoire du 26 mars 2010, la recourante a développé ses moyens et confirmé ses conclusions.

### **En droit :**

**1.** Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC (Code de procédure civile vaudoise 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.

Déposé en temps utile par une partie qui y a intérêt, le recours, qui tend exclusivement à la réforme du jugement attaqué, est recevable.

**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). 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<sup>er</sup> CPC). La Chambre des recours développe 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).

**3.** La recourante soutient qu'une prolongation plus longue doit lui être accordée.

**a)** Selon l'art. 272 al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), 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. En vertu du deuxième alinéa de la même disposition, dans la pesée des intérêts, l'autorité compétente se fondera notamment sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat (let. a), la durée du bail (let. b), la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement (let. c), 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 (let. d), et la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (let. e). L'art. 272b al. 1 CO précise que le bail de locaux commerciaux peut être prolongé au maximum de six ans et que, dans cette limite, une ou deux prolongations peuvent être accordées.

Lorsqu'il est appelé à se prononcer sur une prolongation du bail, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation pour en déterminer la durée dans le cadre posé par la loi. Il 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 (ATF 125 III 226 c. 4b).

**b)** Le Tribunal des baux a admis que la résiliation avait des conséquences pénibles pour la recourante, qui exploite dans les locaux loués un restaurant, et qu'il se justifiait d'accorder une prolongation unique du bail, pour une durée de 3 ans. La recourante ne remet pas en cause la prolongation unique accordée, mais uniquement sa durée, qu'elle estime devoir être fixée à 5 ans.

**c)** Selon la recourante, c'est à tort que les premiers juges lui ont reproché de n'avoir pas recherché activement des locaux de remplacement (jgt, p. 12). Elle met en avant que l'expert a indiqué que des établissements publics comparables disponibles n'étaient pas nombreux et qu'il ne serait pas aisé pour la recourante d'obtenir le financement nécessaire. L'argument est infondé. Le tribunal n'a pas omis la remarque de l'expert, qui figure dans le jugement (p. 9). On ne saurait déduire de l'appréciation de l'expert qu'aucune solution de remplacement n'existe pour la recourante. Il incombait à celle-ci d'établir qu'elle avait entrepris des démarches, qui seraient restées vaines, d'autant plus, comme l'a relevé le Tribunal des baux, qu'elle savait dès l'hiver 2007 l'intention des intimés d'exploiter à leur compte l'établissement et que le bail a été résilié en janvier 2008 déjà (cf. jgt, p. 12). Or, elle n'a entrepris aucune démarche, du moins n'en a pas rapporté la preuve. Dans ces circonstances, les premiers juges pouvaient tenir compte dans leur appréciation de la passivité de la recourante pour trouver un établissement de remplacement.

**d)** La recourante invoque l'absence de besoins sérieux et concrets des intimés.

Ceux-ci ont acquis l'immeuble pour pouvoir disposer des locaux et y exploiter leur propre restaurant. Ils travaillent actuellement dans un autre établissement, dont le bail expirera en mars 2013 et dont il n'est pas certain que le propriétaire sera disposé à le reconduire (cf. jgt, p.

12). Sur la base de ces éléments, conformes au dossier, les intimés ont un besoin clairement établi de pouvoir disposer des locaux.

**e)** La recourante se prévaut aussi de sa situation personnelle. Cet élément n'a toutefois pas été omis par le tribunal, qui en a expressément tenu compte (cf. jgt, p. 12).

**f)** Le Tribunal des baux n'a omis aucun élément pertinent dans son appréciation. En pondérant ces différents éléments, il est parvenu à la conclusion qu'une prolongation de 3 ans se justifiait, en relevant également que le bail ayant été résilié en janvier 2008 pour juin 2010, la recourante avait déjà bénéficié à la date de l'audience de jugement de plus de 14 mois pour rechercher d'autres locaux, alors que le délai contractuel de résiliation était de 12 mois (cf. jgt, p. 13). Au vu des différents éléments, l'appréciation du tribunal échappe à la critique et peut être confirmée.

**4.** En conclusion, le recours doit être rejeté, en application de l'art. 465 al. 1 CPC, et le jugement confirmé.

Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 1'237 francs (art. 232 TFJC).

Par ces motifs,  
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos,  
en application de l'art. 465 al. 1 CPC,  
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais de deuxième instance de la recourante J. \_\_\_\_\_ sont arrêtés à 1'237 fr. (mille deux cent trente-sept francs).
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 12 avril 2010

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

La greffière :

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 Burnet (pour J. \_\_\_\_\_),
- Me Olivier Righetti (pour Q. \_\_\_\_\_ et T. \_\_\_\_\_).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 53'768 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 :

- Tribunal des baux du canton de Vaud.

La greffière :