

# **VD\_FINDINFO HC / 2010 / 332 vom 12. April 2010**

VD Tribunal cantonal, 2010-04-12, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2010\\_\\_\\_332](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2010___332)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2010 / 332 du 12 avril 2010

IT: VD\_FINDINFO HC / 2010 / 332 del 12 aprile 2010

## **Regeste**

PROLONGATION DU BAIL À LOYER, BAIL À LOYER, LOCAL PROFESSIONNEL | 272 CO, 272b al. 1 CO, 451 ch. 3 CPC, 13 LTB

## **Erwägungen**

### **E. 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.

### **E. 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. 1er 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).

### **E. 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.

#### **E. 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 l'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, prononce : I. Le recours est rejeté. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais de deuxième instance de la recourante J. \_\_\_\_\_ sont arrêtés à l'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 :

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.