

VD_FINDINFO HC / 2012 / 153 vom 1. Februar 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-02-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2012___153

FR: VD_FINDINFO HC / 2012 / 153 du 1 février 2012

IT: VD_FINDINFO HC / 2012 / 153 del 1 febbraio 2012

Regeste

RÉSILIATION ABUSIVE, PROLONGATION DU BAIL À LOYER | 2 CC, 4 CC, 271 CO, 272 CO, 272b al. 1 CO, 444 CPC, 445 CPC, 451 ch. 2 CPC, 452 al. 2 CPC, 465 al. 1 CPC, 13 LTB, 405 al. 1 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

Depuis l'entrée en vigueur le 1er janvier 2011 du CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties (art. 405 al. 1 CPC). En l'espèce, le dispositif du jugement entrepris a été notifié aux parties le 29 juin 2010. Sont donc applicables les dispositions en vigueur à cette date, en particulier celles contenues dans la aLTB (Loi sur le Tribunal des baux du 13 décembre 1981; ci-après LTB) et dans le CPC-VD (ci-après CPC). Le recours dirigé contre un jugement du Tribunal des baux est recevable, tant en réforme (art. 451 ch. 2 CPC, par renvoi de l'art. 13 LTB) qu'en nullité (art. 444 et 445 CPC).

E. 2

Les conclusions en réforme des deux recourants, pas plus amples qu'en première instance, sont recevables (art. 452 al. 1 CPC). En revanche, tel n'est pas le cas des conclusions en nullité prises à titre subsidiaire par la recourante M._____. Ces conclusions doivent figurer dans l'acte de recours à peine d'irrecevabilité, et on ne saurait tenir compte des conclusions prises après l'expiration du délai de recours, en particulier dans le mémoire ampliatif, comme en l'espèce (Poudret /Haldy /Tappy, Procédure civile vaudoise, 3ème éd., n. 2 ad art. 461 CPC et la jurisprudence citée). La conclusion en nullité figurant sous chiffre III du mémoire ampliatif est donc irrecevable et, partant, le recours en nullité également.

E. 3

Dans le cadre du recours en réforme, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC 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). Elle développe donc son raisonnement juridique sur la base de l'état de fait du jugement, après en avoir vérifié la conformité 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, les constatations de fait des premiers juges sont conformes aux pièces du dossier et ont été complétées sur la base des pièces.

E. 4

A l'appui de son recours, B. _____ sollicite l'annulation du congé litigieux, le Tribunal des baux n'ayant pas correctement appliqué les principes en la matière. a) A teneur 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). Tout congé donné dans les formes par le bailleur est a priori valable (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 730). Le juge n'est autorisé à intervenir et à annuler le congé que si celui-ci est inadmissible selon la bonne foi (*Le droit suisse du bail à loyer*, Commentaire SVIT, n. 23 ad art. 271 CO, p. 645). 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 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210]) 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) justifient 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. 3a). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, s'il est purement chicanier ou encore fondé sur un motif qui n'est manifestement qu'un prétexte. En revanche, le congé signifié pour l'échéance en vue de vendre un objet dans de meilleures conditions ou d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé, mais non abusif, ne saurait, en règle générale, constituer un abus de droit. Il en va de même du congé notifié en vue de la réalisation de vastes travaux d'assainissement lorsque le maintien du locataire dans les locaux est susceptible d'entraîner des retards ou des complications dans l'exécution des travaux (TF 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 c. 3.1 ; ATF 135 III 112 c. 4.1, JT 2009 I 491 ; ATF 120 II 31 c. 4a ; ATF 120 II 105 c. 3). S'agissant d'un projet de construction ou de transformation invoqué comme motif de congé par le bailleur, la résiliation ne contrevient pas aux règles de la bonne foi lorsque celui-ci envisage d'entreprendre, selon des critères de construction techniques et économiques appropriés, de vastes travaux d'assainissement limitant considérablement la possibilité d'utiliser les locaux loués et qu'il se trouve dans la nécessité de faire évacuer les lieux (ATF 135 III 112 c. 4.1). L'élément déterminant pour exclure le caractère abusif réside dans les retards ou les complications qu'entraînerait la présence du locataire durant les travaux. Si de tels retards ou complications ne sont pas à craindre, la réalisation des travaux ne justifie en principe pas le congé. Le congé est abusif si le projet du bailleur d'entreprendre des rénovations ne présente pas de réalité tangible ou s'il n'est pas possible d'apprécier l'importance des travaux envisagés, notamment l'entrave provoquée par ceux-ci sur l'utilisation à venir des locaux loués (cf. arrêt 4A_425/2009 du 11 novembre 2009 c. 3.2.2). En principe, l'art. 271 CO ne fait pas dépendre la validité de la résiliation de conditions telles que la possession par le bailleur, au moment où il résilie, des autorisations administratives nécessaires ou la mise à disposition de l'autorité compétente de toutes les pièces permettant de prononcer l'autorisation (TF 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 c. 2.6). Toutefois, le congé doit être annulé en raison de son caractère abusif si le projet de construction ou de transformation est objectivement impossible, notamment s'il est certain qu'il se heurtera à un refus d'autorisation de la part des autorités administratives compétentes (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, nn. 210 et 216, pp.

179-180; TF 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 c. 2.4.2; TF 4P.274/2004 du 24 mars 2005 c. 3.3). L'annulabilité du congé est également admise lorsque le projet du bailleur, pour des motifs de droit public, n'est manifestement pas prêt à pouvoir se concrétiser (Weber, Basler Kommentar, 4e éd., Bâle 2007, n. 6 ad art. 271/271a CO, p. 1556). Ainsi, selon un arrêt genevois (Droit du bail 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 5 mai 2010/224 c. 4b/aa et les réf.). S'agissant du fardeau de la preuve, il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi; la partie qui résilie a seulement le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (ATF 135 III 112 précité c. 4.1; ATF 120 II 105 c. 3c). Autrement dit, celui qui donne le congé doit rendre au moins vraisemblable les motifs du congé (TF 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 c. 2.4.1). Concernant plus particulièrement le congé donné en raison de travaux de rénovation, il incombe au locataire de démontrer que le projet de construction ou de transformation est objectivement impossible ou qu'il se heurtera de façon certaine à un refus d'autorisation de la part des autorités administratives compétentes. Il suffit néanmoins, pour que la résiliation ne soit pas contraire aux règles de la bonne foi, que le bailleur rende vraisemblable premièrement la nécessité des travaux de rénovation invoqués, deuxièmement sa volonté réelle de les effectuer et, troisièmement, que la présence de locataires complique sérieusement la conduite des travaux (CREC I 27 mai 2009/275). Le motif pour lequel un congé est donné relève des constatations de fait (TF 4A_503/2009 du 17 novembre 2009 c. 3.1. et les réf. citées). b) Le recourant s'en prend d'abord au motif du congé et à l'absence de travaux urgents, contrairement à ce qui est mentionné dans la motivation en question. Il apparaît tout d'abord que la motivation du congé ne prête pas le flanc à la critique s'agissant de l'importance des travaux, dont on peut difficilement nier l'ampleur. La propriétaire projette en effet la rénovation de l'un des plus emblématiques bâtiments locatifs de [...], classé monument historique d'importance nationale. L'ampleur des travaux est incontestable, et la nécessité, voire l'urgence, de ceux-ci résulte du dossier; celles-ci sont de toute manière notoires. En réalité, le recourant s'en prend à l'absence de motivation détaillée pour ce qui concerne son propre local. Il conteste qu'une motivation générale, soit adressée à tous les locataires, suffise en l'espèce et nie tous travaux urgents pour la partie comprenant son local. Il serait excessif de solliciter du propriétaire d'un immeuble de quinze étages, comprenant huitante-un appartements, quarante bureaux, vingt-quatre commerces et une salle de spectacle, qu'il indique précisément, à chaque locataire, quels seraient les motifs précis pour lesquels une rénovation se justifierait. Il ressort clairement du dossier que certaines parties de l'immeuble nécessitent des travaux urgents pour des motifs de sécurité et de protection incendie notamment. Il est donc logique que la rénovation totale de l'immeuble ne puisse être envisagée que globalement, et non local par local, ou appartement par appartement, et cela quand bien même les locaux loués par le recourant ne sont pas ceux qui requièrent la priorité dans les travaux. De plus, et quand bien même il n'y aurait pas d'urgence pour ce qui le concerne, il n'en reste pas moins que l'état général des structures invoqué dans les motifs

du congé le concerne également. Le recourant ne peut pas nier que la structure globale de l'édifice vise également son local, quand bien même il ne loue qu'un pourcentage infime de l'un des nombreux murs de l'une des façades. L'argument vaut tant pour tout l'immeuble que pour le Corps C, dans lequel se trouve le local du recourant. Le jugement et le dossier démontrent que, quel que soit le planning précis des travaux à venir pour cette partie-là, les travaux créeront des nuisances importantes, sur une période de près d'une année au moins et pour autant que le bâtiment soit vide. De plus, aucune pièce, ni aucun témoin n'a mis en doute le fait que la rénovation de grande importance qui sera effectuée sur l'entier du bâtiment pourrait ne pas toucher la zone du recourant ; le seul fait discuté est que la zone litigieuse ne fait pas partie des endroits qui seront traités en priorité. De toute manière, il paraît douteux que, après avoir investi 70 millions, la propriétaire renonce à rénover le Corps C, si la [...] et les Corps A et B l'ont été. A ce stade en tous les cas, le Corps C a été traité avec le reste du projet, et sans distinction, si ce n'est celle liée à l'urgence et à la sécurité. Les juges de la Cour d'appel civile ont d'ailleurs récemment retenu que, en cas de rénovation lourde, il n'était pas nécessaire que les travaux soient urgents pour justifier une résiliation (arrêt CACI 2011/367 du 24 novembre 2011). Sur ces points, les moyens sont mal fondés. c) Le recourant conteste encore la réalité des démarches administratives. Il soutient plus précisément qu'à ce stade et selon le premier planning provisoire, les travaux auraient déjà dû démarrer en 2011; or, il apparaît que, pour les commerces de la rue [...], aucune demande de permis de construire n'a encore été faite. Il ressort du dossier que le projet de rénovation a fait l'objet d'un avant-projet dit définitif le 23 novembre 2007. Ce projet nécessite en outre une adaptation du plan partiel d'affectation. Selon le jugement, l'addenda a été mis à l'enquête publique entre le 17 juin et le 17 juillet 2009. Actuellement, le dossier en serait au traitement des oppositions par la Municipalité, avant décision du Conseil communal, puis du Service cantonal du développement territorial. En parallèle, le bureau d'architecture [...], mandaté par la propriétaire, a encore établi un "Résumé général du diagnostic" du 28 octobre 2008 et un "Planning général des interventions [...] provisoire" du 10 août 2009, modifié par un nouveau planning du 16 novembre 2009. L'idée du bureau d'architecture susmentionné est d'entamer sans attendre des travaux qui ne dépendent pas de l'approbation du plan partiel d'affectation et qui sont urgents en raison de la vétusté des ascenseurs et de la sécurité incendie. En relation avec un projet d'une telle ampleur, il est impossible pour la propriétaire de procéder comme le voudrait le recourant, soit présenter un planning et un projet détaillé pour le local de 80 m² qu'il loue. D'une part, un tel projet doit être examiné dans sa totalité et, d'autre part, il serait inutile de présenter un projet d'aménagement d'un magasin pour une réalisation qui ne serait terminée qu'après 2016. En l'état, il est suffisant de constater que le projet est concret, qu'il franchit les étapes dans des délais raisonnables, pour autant que ces délais dépendent de la propriétaire et de ses mandataires, et non de l'autorité, et que la précision du projet ne laisse planer aucun doute sur les rénovations lourdes et importantes du bâtiment. Les moyens sur ce point doivent être rejetés. d) Le recourant fait valoir qu'il n'est pas clairement établi que la présence d'un locataire sur place ne serait plus possible pendant les travaux. Ce point a également été traité dans le jugement, puisqu'il est question d'une rénovation lourde, explicitée déjà dans les motifs du congé, mais également par les documents de planification, notamment la description projetant un changement complet des surfaces commerciales et de leur présentation. Il est donc incontestable que le magasin du recourant, tel qu'il existe, ne survivra pas aux transformations. Pour le surplus, il peut être renvoyé à la motivation des premiers juges (art. 471 al. 3 CPC). Le moyen doit être rejeté. e) En conséquence, la

propriétaire a démontré à satisfaction de droit que les conditions d'une résiliation du bail étaient réalisées, tant quant à la réalité des opérations en cours que par rapport à la capacité de financer le projet (CREC I, 27 mai 2009/275; CREC I, 5 mai 2010/225). Pour le surplus, on rappellera encore une fois qu'il appartient au locataire, et non au propriétaire, de prouver que les travaux ne seraient pas réalisables (TF 4P.274/2004 du 24 mars 2005 c. 3.3,), ce qu'il n'a pas démontré. Le recours de B._____ doit donc être rejeté.

E. 5

La recourante M._____ conteste dans son recours la prolongation de bail accordée par les premiers juges du 30 septembre 2012 au 30 septembre 2016 et considère que les critères retenus seraient erronés. a) Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail de durée déterminée 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 de six ans au maximum. 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 de la prolongation légale qui 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). 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). Saisi 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 197 c. 3a, JT 1980 I 162; ATF 102 II 254). A défaut de réalisation de la condition de l'existence de conséquences pénibles, le juge n'a pas à procéder à la balance entre les intérêts du bailleur et du locataire et doit rejeter la demande de prolongation (CREC, 27 janvier 2006/238; Commentaire SVIT, n. 15 ad art. 272 CO, p. 693; contra: Lachat, op. cit., note infrapaginale 40, p. 771 et les réf.). La notion de conséquences pénibles doit être appréciée au cas par cas, en tenant compte de toutes les circonstances (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 précité; Tercier /Favre/ Bugnon, *Les contrats spéciaux*, 4ème éd., 2009, n. 2764, p. 406). Pour les locaux commerciaux, le congé a des conséquences pénibles si l'existence de l'entreprise qui les exploite est mise en péril ou si son déménagement implique des complications administratives ou des travaux. Il en va de même si le commerçant souhaite ne pas poursuivre son activité, mais qu'il a besoin de temps pour liquider son affaire dans de bonnes conditions (Lachat, *op. cit.*, n. 3.4, p. 773). b) Dans un premier moyen, la recourante relève que le congé a été donné trois ans et sept mois avant l'échéance du bail, soit le 9 février 2009 pour le 30 septembre 2012. Le juge doit effectivement tenir compte du laps de temps écoulé entre la date de la résiliation et l'échéance du contrat (ATF 125 III 226 c. 4c; Conod, in *Droit du bail à loyer*, *Commentaire pratique*, n. 17 ad art. 272b CO). Dans l'arrêt cité, le Tribunal fédéral a confirmé la décision de l'autorité cantonale, qui avait retenu qu'un long délai de résiliation de près de deux ans et demi, justifiait une réduction de la prolongation de six à cinq ans. En l'espèce, la prolongation, qui pouvait être de six ans, n'a été accordée que pour une durée de quatre ans. La critique relative à l'absence de prise en compte du long délai de résiliation est infondée. Le moyen doit être rejeté. c) La recourante critique ensuite le poids attribué à la longue durée du bail, qui a commencé en 1982. Le juge de la prolongation doit effectivement aussi considérer la durée qui s'est écoulée depuis la conclusion du bail. Selon Lachat, plus la durée est importante, plus la durée de la prolongation doit en tenir compte (Lachat, *op. cit.*, n. 3.6, p. 775). Quoi qu'il en soit, et même si cette affirmation peut se discuter, pour les baux commerciaux, il s'agit notamment de tenir compte du fait que le locataire a pu se constituer une importante clientèle et que le fait de devoir quitter le quartier pourrait lui être préjudiciable; il s'agit en tous les cas d'apprécier cet élément dans le cadre de la pesée des intérêts liée à la situation globale du locataire (Commentaire SVIT, n. 20 ad art. 272 CO, p. 695; Lachat, *ibidem*). En l'espèce, le magasin du locataire est très connu et peut compter sur une clientèle fidèle. De par la nature des objets proposés, le magasin dispose d'un stock important de marchandises, ce qu'a confirmé le tribunal. Une longue prolongation fondée sur ce seul motif ne se justifie pas, mais, en procédant à un examen plus global de la situation de l'intimé, il apparaît que le magasin, de par sa spécificité, aura certainement à souffrir d'un changement de localisation, non pas par la clientèle très fidèle, qui suivra effectivement, mais plutôt par la perte d'une clientèle moins assidue, qui ne prendra pas la peine de chercher où se trouvera le nouveau magasin, à moins d'avoir été informée suffisamment à l'avance. En bref, la motivation du jugement n'est pas critiquable sur ce point, étant précisé que la longue durée du bail n'est qu'un élément dont il faut tenir compte dans la pesée globale de la prolongation à accorder. Le moyen doit être rejeté. d) La recourante critique ensuite la manière dont les premiers juges ont pris en compte la situation personnelle et financière du locataire. S'il est exact que la prolongation de bail ne doit pas permettre à un patron de commerce de rester professionnellement actif quelques années pour compléter son AVS (cf. Commentaire SVIT, n. 12 ad art. 272 CO), il n'en reste pas moins que, là encore, cet élément doit faire l'objet d'une appréciation globale et d'une pesée des intérêts, conformément aux principes généraux rappelés plus haut. En l'espèce, il n'est pas critiquable d'avoir tenu compte, dans l'appréciation de la durée de la prolongation, de la situation personnelle et financière du locataire, non pas en faisant un calcul strict de la durée qui lui reste jusqu'à la retraite, ou du temps nécessaire pour qu'il puisse toucher son troisième pilier, mais en rapprochant ces éléments des autres critères imposés par la loi et la jurisprudence citée. La prolongation jusqu'en 2016 ne doit donc pas être strictement

rapprochée des possibilités de retraite du locataire, mais bien d'un déménagement, tenant compte de tous les intérêts en jeu. En tant que telle, l'appréciation du tribunal n'est pas critiquable et le moyen doit être rejeté. e) La recourante soutient encore que le locataire n'a pas fait de recherches sérieuses en vue de trouver des locaux de remplacement appropriés et qu'il aurait violé ses obligations de locataire. S'il est exact là encore que le locataire doit chercher un nouveau local et que l'absence de recherche en ce sens est un facteur qui entre en ligne de compte dans la pesée des intérêts (Conod, op. cit., n. 12 ad art. 272 CO et la jurisprudence citée), il n'en reste pas moins qu'il y a lieu également de tenir compte de la pénurie qui peut exister sur le marché, en relation avec l'objet recherché et l'activité qui y est exercée (Conod, op. cit., nn. 27-28 ad art. 272 CO). En l'espèce, le jugement a relevé qu'il existait 19 locaux commerciaux de type magasin ou local de vente vacants dans le district de [...] au 1^{er} juin 2009 et s'est référé aux données statistiques du SCRIS. Parmi ces locaux, il faut tenir compte d'éventuels montants à verser à titre de remise de commerce, montants dont le locataire ne dispose pas. De plus, celui-ci a expliqué à l'audience avoir mené des recherches infructueuses. La recourante critique certes le fait de s'être fondé sur les propos du locataire à l'audience et de ne pas avoir requis de preuve tangible. A la lecture du procès-verbal de l'audience du 17 juin 2010, il n'apparaît pas que la recourante soit revenue sur sa réquisition de production de pièces du 9 novembre 2009, ni qu'elle ait demandé le renvoi de l'audience pour que l'intimé puisse étayer ses dires. De toute manière, la maxime inquisitoire sociale, applicable au litige, ne doit pas servir à étendre à volonté la procédure probatoire et à administrer tous les moyens de preuve possibles, à partir du moment où le juge peut se satisfaire des allégations et offres de preuves qui lui paraissent complètes (Byrde/ Giroud-Walther /Hack, Procédures spéciales vaudoises, n. 6a ad art. 11 LTB et la jurisprudence citée). En l'occurrence, le tribunal a expliqué dans son jugement pour quel motif les affirmations de l'intimé pouvaient être retenues sans autre preuve, les connaissances du tribunal étant suffisantes pour établir leur réalité. La motivation existe et n'est pas critiquable pour le surplus. Le moyen doit être rejeté. f) La recourante s'en prend encore au fait que l'intimé n'a pas démontré qu'il devrait payer un pas de porte pour une reprise de commerce et conteste que le fait d'avoir une employée soit un motif de prolongation. Les premiers juges n'ont pas affirmé cela. A la lecture du jugement, ces éléments sont cités à l'appui de la difficulté consistant à trouver un nouveau local, quel qu'il soit, en raison notamment du pas de porte qui pourrait être demandé. Quant à l'employée, c'est un élément cité par les premiers juges dans la liste des critères en relation avec la pesée d'intérêts, mais sans autre considération. Les premiers juges n'ont assurément pas soutenu que cela empêcherait le changement de local. Le moyen doit être rejeté. g) Enfin, la recourante soutient que l'intérêt du bailleur imposait de ne pas risquer un blocage des travaux de 2014 à 2016, puisque la planification prévoit que les travaux toucheraient les locaux litigieux déjà en 2014. Il est inutile de revenir sur le principe même de la résiliation, déjà examiné plus haut. Pour le surplus, et sur les arguments qui ont conduit le tribunal à fixer une prolongation au 30 septembre 2016, on ne peut que renvoyer à la démonstration figurant en pp. 20 à 22 du jugement (art. 471 al. 3 CPC), démonstration qui, en l'espèce, est claire et convaincante. Elle répond au surplus à tous les arguments soulevés à nouveau dans le mémoire de la recourante sur ce point, réponses que la Cour de céans ne peut que reprendre. Enfin, le fait d'avoir accordé une première prolongation plutôt qu'une prolongation unique ne prête pas le flanc à la critique, dès lors qu'il existe une incertitude caractérisée sur la situation au regard des autorisations administratives à obtenir à la fin de la première période de prolongation (TF 4A_621/2009 du 25 février 2010, CdB 2010 p. 83).

Le moyen doit être rejeté sans plus ample examen.

E. 6

Au vu de ce qui précède, les deux recours doivent être rejetés, en application de l'art. 465 al. 1 CPC et le jugement attaqué confirmé. Chaque partie supportera ses propres frais de deuxième instance. Au vu de l'issue de chaque recours, il ne se justifie pas d'allouer de dépens de deuxième instance. Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, en application de l'art. 465 al. 1 CPC-VD, prononce : I. Le recours de B._____ est rejeté. II. Le recours de M._____ est rejeté. III. Le jugement est confirmé. IV. Les frais de deuxième instance du recourant B._____ sont arrêtés à 2'677 fr. (deux mille six cent septante-sept francs) et ceux de la recourante M._____ sont arrêtés à 2'677 fr. (deux mille six cent septante-sept francs). V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière : Du 1er février 2012 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 Jacques Micheli (pour B._____), ■ Me Aurélia Rappo (pour M._____). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : ■ Mme la Présidente du Tribunal des baux. La greffière :

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