Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4A 583/2008

Arrêt du 23 mars 2009
Ire Cour de droit civil

Composition
Mme et MM. les Juges Klett, présidente, Corboz
et Kolly.
Greffier: M. Ramelet.

Parties
X._____,
recourant, représenté par Me Jérôme Bénédict,

contre

Y._____ SA,
intimée, représentée par Me Nicolas Mattenberger.

Objet
résiliation de bail,

recours contre l'arrêt rendu le 17 septembre 2008 par la Chambre des recours du Tribunal cantonal du canton de Vaud.

Faits:

A.
A.a Par contrat du 30 octobre 1996, A._____ a remis à bail dès le 1er novembre 1996 à Y._____ SA, qui est active dans le domaine de la livraison à domicile de produits alimentaires, des locaux commerciaux à usage d'un restaurant à l'enseigne « R._____ » sis dans l'immeuble dont il était propriétaire au quai V._____, dans la ville K._____. Le bail, qui devait se terminer le 30 juin 2005, était renouvelable de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation donné par l'une des parties au moins une année à l'avance; à partir du 1er mars 1999, le loyer mensuel se montait à 1'900 fr.

Par un second contrat du 1er juillet 1999, A._____ a loué à Y._____ SA un local commercial situé dans la même localité à la rue W._____, soit derrière le bâtiment sis quai V._____. Le bail, conclu pour une année à compter du 1er juillet 1999, se renouvelait d'année en année, à moins d'être résilié au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance; le loyer mensuel net était de 350 fr., plus différents frais accessoires.
A.b Lors de la signature de ces contrats, Y._____ SA exploitait déjà devant l'immeuble jouxtant le quai V._____ une terrasse ouverte le soir jusqu'à 24 h d'avril à octobre. Au début de l'année 2001, elle a sollicité l'extension de cette terrasse à main droite des locaux remis à bail par A._____.

Par décision du 15 mai 2001, la Cheffe du Département vaudois de l'économie a accordé l'autorisation requise, avec la réserve que la terrasse devait être fermée désormais à 22 h 30 en semaine et à 23 h 30 le week-end, le service à la clientèle devant être arrêté 15 minutes avant la fermeture.

Y._____ SA ayant recouru devant le Tribunal administratif du canton de Vaud uniquement sur la question des heures de fermeture de la terrasse, le Juge instructeur de cette juridiction, par décision incidente du 24 juillet 2001, a accordé l'effet suspensif au recours, au motif que l'exploitation de la terrasse n'avait pas donné lieu à des plaintes du voisinage.
Le 16 avril 2002, Y._____ SA a obtenu de l'autorité compétente l'autorisation, requise le 13 décembre 2001, de maintenir la terrasse du restaurant à l'année.
A.c En mars 2002, X._____, fils de A._____, s'est installé dans un appartement sis au 1er étage de l'immeuble du quai V._____; ce logement est situé juste au-dessus des locaux pris à bail par Y._____ SA. Il a été retenu qu'à partir de ce moment, toutes les décisions importantes relatives à l'immeuble ont été prises par X._____.

Le 5 juillet 2002, A._____ a résilié les deux baux portant sur les locaux sis rue W._____ et quai V._____ respectivement pour le 30 juin 2003 et le 30 juin 2005. Le bailleur a fondé les résiliations sur les nuisances occasionnées aux occupants de l'immeuble par l'exploitation du café-restaurant et par le besoin du propriétaire de récupérer l'usage des choses louées pour les mettre à disposition d'un membre de sa famille.

Par courrier du 10 juillet 2002 adressé à Y._____ SA, A._____ a invoqué la persistance de nuisances, priant la locataire d'y mettre fin.

Alertée le 25 juillet 2002 par X._____ qui se plaignait du bruit émanant de la terrasse de l'établissement public précité, la police municipale de la Ville K._____ n'a constaté aucune nuisance sonore.

Par un courrier signé entre le 14 et le 17 octobre 2002, douze personnes, dont A._____ et X._____, ont adressé des plaintes au Service vaudois de l'environnement et de l'énergie en raison de nuisances prétendument engendrées par le restaurant « R._____ ». Il a été constaté qu'à l'exception des prénommés, aucun autre signataire n'était domicilié dans les immeubles rue W._____ et quai V._____.

En été 2002, le Juge de paix compétent, saisi par X._____, a désigné un expert pour relever les émanations sonores provenant de la terrasse exploitée par Y._____ SA. Cet expert hors procès, dans son rapport du 5 octobre 2002 et son rapport complémentaire du 19 juillet 2003, a exposé que l'appartement de X._____ subissait des nuisances sonores pouvant dépasser jusqu'à 20 dB le bruit de fond et que lesdites nuisances étaient provoquées tant par l'ouverture nocturne de la terrasse que par l'intérieur du restaurant en raison de l'ouverture des vitrines.
Le Service de l'environnement et de l'énergie a répondu le 6 mai 2003 à X._____ en substance que si des incommodités olfactives pouvaient être ressenties dans l'appartement du précité, il n'était pas possible de les qualifier d'excessives; le service administratif a rappelé que le fait de choisir d'habiter en ville demande une certaine tolérance aux activités communautaires qui s'y déroulent.

B.
B.a Saisie par Y._____ SA, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer compétente, par décision du 13 février 2003, a déclaré valables les congés notifiés à la locataire et accordé à celle-ci une unique prolongation au 30 juin 2006 pour l'ensemble des locaux.

Le 13 mars 2003, Y._____ SA a requis devant le Tribunal des baux du canton de Vaud principalement l'annulation des deux congés qui lui ont été signifiés le 5 juillet 2002, subsidiairement une prolongation des baux en cause d'une durée de six ans.
A._____ ayant adressé à Y._____ SA le 17 mars 2003 pour le 30 avril 2003 un congé extraordinaire en application de l'art. 257f al. 3 CO concernant les locaux commerciaux sis rue W._____, la locataire a derechef saisi la Commission de conciliation, laquelle, par décision du 17 juillet 2003, a déclaré ce congé valable, une unique prolongation de bail au 30 juin 2006 étant accordée à Y._____ SA.

Le 29 juillet 2003, Y._____ SA a sollicité du Tribunal des baux, à titre principal, l'annulation de ce congé

extraordinaire, à titre subsidiaire une prolongation du contrat de six ans.

Par exploit du 5 août 2003, le Président du Tribunal des baux a joint ces deux causes en vue d'une instruction et d'un jugement communs.

A._____ a conclu à ce qu'il soit dit que les résiliations de bail qu'il a notifiées à Y._____ SA les 5 juillet 2002 et 17 mars 2003 ont été valablement données, la locataire devant rendre libres les locaux commerciaux de la rue W._____ au plus tard dans les dix jours de la décision à intervenir et ceux du quai V._____ au plus tard le 10 juillet 2005, sous la menace des peines prévues par l'art. 292 CP.
B.b Le 6 mai 2004, X._____ a acquis par donation la propriété des immeubles de son père et a repris les baux en application de l'art. 261 CO. Le Tribunal des baux a pris acte de la substitution de parties.
B.c Entendu en comparution personnelle, X._____ a déclaré qu'il exploitait à Lausanne, sous la forme d'une société en nom collectif, un bureau de conseils pour des étrangers désirant s'établir en Suisse et qu'il souhaitait ouvrir une succursale dans les locaux loués par la demanderesse; il a précisé avoir eu cette idée quand il s'est installé dans la ville K._____. en mars 2002, car son père lui avait dit que les lieux conviendraient parfaitement à ses activités. Le Tribunal des baux a entendu sept témoins et effectué une inspection locale des locaux remis à bail à Y._____ SA ainsi que de l'appartement de X._____.

En cours d'instance, le défendeur X._____ a produit une expertise privée réalisée par un ingénieur en 2003, dont il ressort que l'isolation aux sons aériens entre le restaurant et l'appartement où loge le prénommé est insuffisante en regard de l'exigence légale, ce qui entraîne la perception de nuisances dans l'appartement provenant de « l'excitation » du plancher en bois, l'isolation « au bruit de chocs » étant en revanche correcte.
B.d Par jugement du 8 avril 2005 notifié le 31 mai 2006, le Tribunal des baux a annulé les résiliations de bail signifiées le 5 juillet 2002 portant sur les locaux sis rue W._____ et quai V._____ et déclaré inefficace le congé extraordinaire notifié le 17 mars 2003 en rapport avec les locaux commerciaux sis rue W._____. S'agissant des congés donnés le 5 juillet 2002, cette autorité a considéré, d'une part, que le défendeur, qui avait emménagé cinq ans après la remise en location des locaux du quai V._____ à la demanderesse, devait s'attendre à être confronté aux nuisances qui pouvaient résulter de l'exploitation du café-restaurant et, d'autre part, qu'il n'avait pas démontré la réalité d'un besoin propre pour lui-même des locaux loués. Au sujet de la résiliation du 17 mars 2003, le Tribunal des baux a admis que les conditions d'un congé extraordinaire n'étaient pas réunies.
Saisie du recours formé par X._____ contre ce jugement, la Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois, par arrêt du 28 mars 2007, l'a rejeté.

Statuant sur le recours en matière civile interjeté par X._____ contre ledit arrêt, le Tribunal fédéral, par arrêt du 15 novembre 2007 (affaire 4A 252/2007), l'a annulé conformément à l'art. 112 al. 3 LTF et a retourné la cause à la cour cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants. La juridiction fédérale a retenu que l'arrêt déféré ne permettait pas de statuer sur la querelle, à défaut d'avoir déterminé les faits pertinents résultant de l'administration des preuves opérée par le Tribunal des baux.
B.e Reprenant l'instruction, la Chambre des recours a déclaré admissible la production par X._____ de deux nouvelles pièces, postérieures au jugement du Tribunal des baux. La première est un arrêt rendu par le Tribunal administratif le 28 octobre 2005, confirmant que l'horaire d'exploitation de la terrasse du café-restaurant « R._____ » pouvait s'étendre jusqu'à 23 h du dimanche soir au jeudi soir et jusqu'à 24 h les vendredis et samedis soirs, car s'il est vrai que le propriétaire est soumis à des nuisances importantes jusqu'à 23 h, cette situation est tolérable du fait que son logement comporte une pièce de séjour donnant à l'arrière sur une zone calme. La seconde est un courrier du Service de l'environnement et de l'énergie du 1er septembre 2006 considérant que les sorties d'air de l'établissement public ne sont pas adéquates en raison de leur proximité avec les fenêtres de X._____, mais que ce dernier n'en subit pas d'incommodités olfactives excessives.

Par arrêt du 17 septembre 2008, la Chambre des recours a de nouveau rejeté le recours déposé par X._____ contre le jugement rendu le 8 avril 2005 par le Tribunal des baux, cette décision étant confirmée. La cour cantonale a retenu que les nuisances invoquées par le bailleur comme motif de résiliation n'étaient qu'un prétexte, de sorte que les congés reposant sur ce motif étaient contraires aux règles de la bonne foi. Elle a en outre jugé que

le besoin personnel dont s'est prévalu le défendeur n'était pas établi, ni même d'ailleurs rendu vraisemblable.

C.
X._____ exerce contre cet arrêt un recours en matière civile au Tribunal fédéral. Il conclut principalement à ce qu'il soit dit que les deux congés notifiés à la demanderesse le 5 juillet 2002 sont valables, celle-ci devant quitter et nettoyer lesdits locaux commerciaux dans les dix jours suivant la reddition de l'arrêt fédéral, cela sous la menace de la peine prévue en cas d'insoumission à une décision de l'autorité au sens de l'art. 292 CP. Subsidiairement, le recourant requiert l'annulation de l'arrêt cantonal «pour nouvelle décision dans le sens des considérants de l'arrêt à intervenir ». Plus subsidiairement, il sollicite le renvoi de la cause à l'autorité cantonale « pour qu'elle complète l'état de fait de la décision attaquée dans le sens des considérants de l'arrêt à intervenir ».

L'intimée propose le rejet des conclusions prises par le recourant.

Le recourant a déposé une réplique, en confirmant les conclusions de son recours.

Considérant en droit:

1.
1.1 La valeur litigieuse est déterminée, en cas de recours contre une décision finale, par les conclusions restées litigieuses devant l'autorité précédente (art. 51 al. 1 let. a LTF). In casu, les conclusions principales demeurées litigieuses devant la Chambre des recours tendaient à l'annulation des résiliations de bail signifiées les 5 juillet 2002 et 17 mars 2003. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, la valeur litigieuse s'élève, si le congé est contesté, au moins à trois ans de loyer (arrêt 4C.155/2000 du 30 août 2000 consid. 1a, in SJ 2001 I p. 17; ATF 119 II 147 consid. 1). Les loyers des locaux remis à bail dépassant 2'000 fr. par mois, la valeur litigieuse minimale de 15'000 fr. requise en droit du bail est atteinte (art. 74 al. 1 let. a LTF).

1.2 Interjeté par la partie qui a succombé dans ses conclusions principales tendant à l'annulation des congés notifiés et qui a ainsi la qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF), dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par une autorité cantonale de dernière instance (art. 75 LTF), le recours est par principe recevable, puisqu'il a été déposé dans le délai (art. 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi.

Le recours en matière civile peut être interjeté pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 et 96 LTF. En vertu de l'exception ancrée à l'art. 106 al. 2 LTF, le Tribunal fédéral n'entre pas en matière sur la violation d'un droit de rang constitutionnel ou sur une question afférente au droit cantonal ou intercantonal si le grief n'a pas été invoqué et motivé de manière détaillée par la partie recourante. Pour le reste, il applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF), sans être limité par les arguments soulevés dans le recours ni par la motivation retenue dans la décision déférée; il peut donc admettre un recours pour d'autres motifs que ceux qui ont été articulés, ou à l'inverse, rejeter un recours en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente (ATF 134 III 102 consid. 1.1 et l'arrêt cité). Toutefois, compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), le Tribunal fédéral n'examine en principe que les griefs invoqués; il n'est pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (ATF 134 II 244 consid. 2.1; 134 III 102 consid. 1.1).

1.3 Saisi d'un recours en matière civile, le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si les constatations factuelles de l'autorité cantonale ont été établies de façon manifestement inexacte - notion qui correspond à celle d'arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 134 V 53 consid. 4.3) - ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et pour autant que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Il appartient au recourant de soulever expressément un grief à ce propos et de présenter une démonstration précise et circonstanciée (art. 106 al. 2 LTF; ATF 134 II 244 consid. 2.2; 133 II 545 consid.

2.2).

Aucun fait nouveau ni preuve nouvelle ne peut être présenté à moins de résulter de la décision de l'autorité précédente (art. 99 al. 1 LTF).

Le Tribunal fédéral ne peut aller au-delà des conclusions des parties (art. 107 al. 1 LTF). Toute conclusion nouvelle est irrecevable (art. 99 al. 2 LTF).

2.
Dans un premier moyen, le recourant, sur quatre pages, présente des faits qui n'auraient pas été retenus par la cour cantonale dans l'arrêt déféré, alors qu'ils auraient été établis par pièces ou expertises, admis par la partie adverse, voire prouvés par l'impossibilité de démontrer le contraire. Si pour ceux d'entre eux qui se rapportent aux nuisances subies par son logement, le défendeur suppose qu'ils ne figurent pas dans l'état de fait de l'arrêt critiqué en raison de leur défaut de pertinence quant aux questions à résoudre, il affirme que les autres faits auraient été simplement omis, ce qui permettrait au Tribunal fédéral de compléter d'office les constatations de l'autorité précédente au sens de l'art. 105 al. 2 LTF. Le recourant, déclarant agir « par prudence », fait valoir que la cour cantonale n'aurait pas donné de motivation claire à ce sujet, violant par là même son droit d'être entendu protégé par l'art. 29 al. 2 Cst. Il se plaint encore d'une appréciation arbitraire des preuves et d'une transgression de l'art. 8 CC.

2.1 Selon la jurisprudence, l'art. 105 al. 2 LTF trouve application lorsque le Tribunal fédéral, en examinant les griefs soulevés, constate une inexactitude manifeste dans l'état de fait de l'autorité précédente ou lorsque celle-ci saute d'emblée aux yeux (ATF 133 IV 286 consid. 6.2 p. 288; 133 II 249 consid. 1.4.3 p. 255).

Le recourant ne peut se limiter à présenter une relation différente ou plus détaillée des faits retenus par l'autorité cantonale et demander au Tribunal fédéral de se fonder sur cette version remaniée, sans démontrer de manière circonstanciée en quoi les conditions d'une exception prévue par l'art. 105 al. 2 LTF seraient réalisées, singulièrement en quoi il serait arbitraire d'avoir retenu ou non un fait régulièrement allégué en instance cantonale, et en quoi cette décision aurait influé sur l'issue de la querelle. Or c'est précisément le travers dans lequel est tombé le recourant dans le cas présent.

De toute manière, il n'apparaît pas que l'état de fait dressé par l'autorité cantonale après que le Tribunal fédéral lui a retourné l'affaire soit manifestement inexact ou comporte des inexactitudes devenues évidentes. Il est rédigé sur 19 pages et contient des constatations claires exposées chronologiquement. Il fait en outre sien l'ensemble des faits constatés par le Tribunal des baux, que cette autorité a soigneusement relatés sur 29 pages.

Le Tribunal fédéral n'a donc pas à faire application de l'art. 105 al. 2 LTF pour compléter l'état de fait de l'arrêt critiqué.

2.2 Le droit d'être entendu ancré à l'art. 29 al. 2 Cst. comprend notamment l'obligation pour le juge de motiver sa décision, afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. Il suffit cependant que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision. Il n'y a violation du droit d'être entendu que si l'autorité ne satisfait pas à son devoir minimum d'examiner et de traiter les problèmes pertinents (ATF 134 I 83 consid. 4.1; 133 III 439 consid. 3.3).

Au considérant 5 let. b de l'arrêt attaqué (page 25), la Chambre des recours a écrit que les nombreux développements que le recourant a consacrés à propos de l'ampleur des nuisances générées par l'établissement public sont dénués de pertinence, dès l'instant où le bailleur initial (i.e. le père du recourant) savait que la demanderesse allait exploiter un café-restaurant dans les locaux qu'il lui a loués et que cette pizzeria était susceptible d'engendrer des nuisances pour l'appartement situé juste au-dessus.

Cette explication est limpide. On comprend donc parfaitement les motifs qui ont amené les magistrats vaudois

à qualifier ces faits de non déterminants. Il n'y a pas l'ombre d'une violation du droit à obtenir une décision motivée.

Quant aux griefs d'appréciation arbitraire des preuves administrées et d'atteinte au droit à la preuve déduit de l'art. 8 CC, ils sont irrecevables faute d'une motivation conforme respectivement aux art. 106 al. 2 LTF et 42 al. 1 et 2 LTF.

L'ensemble du moyen doit être rejeté en tant qu'il est recevable.

3.
Le recourant allègue que c'est par une application arbitraire du droit cantonal, notamment de l'art. 456a CPC/VD, que la cour cantonale, dans le cadre de l'instruction complémentaire qu'elle a ordonnée en application de cette norme, n'a pris en compte que deux pièces postérieures au jugement du Tribunal des baux, et non pas d'autres pièces nouvelles.

L'art. 456a al. 1 CPC/VD autorise exceptionnellement le Tribunal cantonal, sans délibération publique, à ordonner l'administration de toute preuve ou mesure d'instruction qu'il juge utiles. Selon la jurisprudence cantonale, la production d'une pièce nouvelle doit être admise restrictivement eu égard notamment au droit des parties à la double instance quant à l'appréciation des faits (JdT 2003 III 16 consid. 2c p. 18).
Le recourant ne démontre nullement en quoi l'autorité cantonale aurait enfreint arbitrairement cette disposition en limitant l'instruction complémentaire opérée en deuxième instance à la production de deux pièces, et non d'un lot de documents. En se bornant à clamer l'arbitraire, le recourant ne présente pas un moyen motivé tel que l'entend l'art. 106 al. 2 LTF.

La critique est irrecevable.

4.
Le recourant soutient qu'en ayant exigé de sa part qu'il prouve strictement son besoin propre d'occuper les locaux remis à bail, et non qu'il le rende simplement vraisemblable, l'autorité cantonale a fait une fausse application du droit fédéral en posant des exigences de preuve incompatibles avec la jurisprudence du Tribunal fédéral. Il fait valoir qu'il a satisfait aux exigences de vraisemblance posées par cette jurisprudence en ce qui concerne le besoin propre du bailleur. Pour étayer ses dires, il se réfère aux déclarations de son père ainsi qu'aux dépositions de deux témoins, dont il livre quelques extraits.

4.1 À côté d'une liste d'exemples où une résiliation émanant du bailleur est annulable (art. 271a al. 1 CO), la loi prévoit, de manière générale, que le congé donné par l'une ou l'autre des parties est également annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). 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) 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 (cf. ATF 120 II 31 consid. 4a, 105 consid. 3a). 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 consid. 3 p. 108).

Le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (arrêt 4C.61/2005 du 27 mai 2005 consid. 4.1, in SJ 2006 I p. 34). Est ainsi abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 120 II 31 consid. 4a p. 32). L'intérêt du bailleur doit au demeurant être effectif (arrêt 4A 575/2008 du 19 février 2009 consid. 4.2).
La résiliation motivée par le besoin du bailleur ou de ses proches parents d'occuper eux-mêmes l'appartement loué n'est pas contraire aux règles de la bonne foi (arrêts 4C.411/2006 du 9 février 2007 consid. 2.1 et 4C.333/1997 du 8 mai 1998 consid. 3b et les références citées; DAVID LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 737 ch. 4.6).

D'après la jurisprudence, même si le fardeau de la preuve d'un congé contraire aux règles de la bonne foi incombe au destinataire du congé, la partie qui résilie doit contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments qui sont nécessaires à la vérification du motif qu'elle invoque (ATF 120 II 105 consid. 3c p. 111). Autrement dit, celui qui donne le congé doit rendre au moins vraisemblables les motifs du congé (arrêts 4A 575/2008 du 19 février 2009 consid. 3.1 et 4A 345/2007 du 8 janvier 2008 consid. 2.4.3).

4.2 La Chambre des recours a examiné la réalité du besoin propre dont s'est prévalu le défendeur en appréciant les dépositions de deux témoins et les déclarations du père du recourant. A considérer les liens qu'entretiennent ces témoins avec le recourant et les variations du père du défendeur dans ses différentes explications, elle a admis que l'appréciation de ces moyens de preuve opérée par le Tribunal des baux, lequel a nié l'existence d'un besoin propre, échappait à la critique. Elle en a déduit que le besoin personnel invoqué par le bailleur n'était pas établi, pas même sous l'angle de la vraisemblance.

En matière de preuve, il sied de distinguer entre l'application de la juste conception du degré de certitude ou de vraisemblance exigé par le droit fédéral, qui ressortit à l'art. 8 CC, et le point de savoir si ce degré est atteint dans un cas concret, question qui relève de l'appréciation des preuves (ATF 130 III 321 consid. 5 p. 327).

Comme on vient de le voir, les juges cantonaux ont estimé que le recourant n'avait à tout le moins pas rendu vraisemblable l'existence du besoin propre pour le bailleur d'occuper les locaux loués à la demanderesse. Le grief de violation de l'art. 8 CC, à supposer que le recourant ait entendu le soulever, est ainsi sans fondement, du moment que l'autorité précédente a jugé que le degré de preuve le plus bas - soit la vraisemblance - n'était pas atteint.

Le recourant s'est abstenu de taxer d'indéfendable l'appréciation des preuves ayant conduit la cour cantonale à refuser de reconnaître la vraisemblance du besoin personnel du bailleur. Les critiques appellatoires du recourant sont en tout cas totalement impropres à démontrer un quelconque arbitraire (art. 9 Cst.) à cet égard. On ne voit de toute façon pas où réside l'arbitraire pour la Chambre des recours à avoir apprécié avec retenue les déclarations divergentes du père de l'actuel bailleur, ainsi que celles de deux témoins, dont l'un déclare bien connaître le recourant et l'autre est un employé de sa gérance.

La critique doit être rejetée en tant qu'elle est recevable.

5.
Le recourant fait valoir que les résiliations de bail contestées sont justifiées par les nuisances provoquées par le café-restaurant exploité par l'intimée. Comme le Tribunal administratif, dans son arrêt du 28 octobre 2005, a réduit à 23 h en semaine les horaires d'exploitation de la pizzeria, il en conclut déjà que le bailleur subissait des émanations excessives autorisant les congés litigieux. S'il semble reconnaître désormais que le principe de l'extension de la terrasse était prévisible pour le bailleur, il conteste que ce dernier ait dû présager tout à la fois la survenance de nuisances excessives dues en particulier à une exploitation de la pizzeria toutes fenêtres ouvertes, la présence d'heures de fermeture pouvant aller jusqu'à 24 h, la mise en place par la locataire d'un faux plancher, ainsi que l'installation d'une ventilation avec extraction en façade. Il allègue encore en vrac que son père ne pouvait pas connaître, lors de la conclusion des baux, les nuisances dont le défendeur s'est plaint par la suite, qu'il serait sans importance que ce soit le fils du bailleur initial, et non celui-ci, qui s'est installé en 2002 dans l'appartement surplombant le café-restaurant, qu'aucun avertissement préalable ne devait être donné à l'intimée avant de résilier les baux et qu'il serait sans intérêt qu'aucun autre locataire de l'immeuble n'ait émis la moindre plainte au sujet de l'intimée.

5.1 Procédant à une classification des congés donnés au mépris des règles de la bonne foi sur la base des cas considérés comme typiques d'un abus de droit, la doctrine moderne est d'avis que relève d'une attitude contradictoire déloyale le congé qui est signifié pour des motifs connus du bailleur à la conclusion du bail ou tolérés par lui pendant une longue période (cf. DAVID LACHAT, op. cit., p. 735; SVIT-KOMMENTAR, 3e éd., Zurich 2008, n. 37 ad art. 271 CO; ROGER WEBER, Commentaire bâlois, 4e éd., n. 5 ad art. 271/271a CO).

Cette opinion est convaincante. On ne voit en effet pas à quel intérêt digne de protection pourrait correspondre un congé consacrant une illustration parfaite du venire contra factum proprium, puisque le bailleur se prévaut, dans une telle hypothèse, de circonstances dont il avait connaissance au moment où il a cédé l'usage de ses locaux.

5.2 .
5.2.1 Alors que l'action était pendante devant le Tribunal des baux, le recourant a acquis, le 6 mai 2004 par donation, la propriété des immeubles de son père. Il suit de là que dès cette date les baux conclus avec l'intimée le 30 octobre 1996 et le 1er juillet 1999 sont passés au donataire (i.e. le défendeur), avec tous les droits et les obligations qui s'y rattachaient (cf. art. 261 al. 1 CO; ATF 127 III 273 consid. 4c/aa).
5.2.2 Pour juger du mérite du grief soulevé, il convient de rappeler la chronologie de quelques faits et de mettre ceux-ci en perspective.

Il a été constaté (art. 105 al. 1 LTF) que le 30 octobre 1996 le bailleur initial a loué à l'intimée des locaux commerciaux à usage d'un restaurant qui devait être exploité à l'enseigne « R._____ » et qu'à cette époque la demanderesse exploitait déjà une terrasse ouverte le soir d'avril à octobre devant l'immeuble jouxtant celui où se trouvent lesdits locaux. Le bailleur avait ainsi une parfaite connaissance de l'usage qui allait être fait des locaux qu'il remettait à bail. Dans ce contexte, il est manifeste, à considérer l'expérience de la vie, que le bailleur devait savoir que la présence de clients du café-restaurant mangeant des pizzas en soirée dans une terrasse installée au bas de son immeuble pouvait engendrer des nuisances sonores, en particulier pour le logement situé juste au-dessus des locaux remis à bail.

Par contrat de bail du 1er juillet 1999, le bailleur a encore remis à l'intimée un autre local commercial situé à l'arrière du bâtiment dans lequel cette dernière exploite son établissement public.

Le 24 juillet 2001, le Tribunal administratif a accordé l'effet suspensif au recours formé par la locataire contre une décision de l'autorité administrative qui avait ramené à 22 h 30 en semaine et à 23 h 30 le week-end l'heure de fermeture de la terrasse fixée à 24 h tous les jours; cette juridiction a motivé cette décision incidente en indiquant que l'exploitation de la terrasse n'avait donné lieu jusque-là à aucune plainte du voisinage. Il faut en déduire que la présence de clients consommant divers mets et boissons le soir sur la terrasse et à l'intérieur du café-restaurant ne provoquait pas de nuisances qu'il conviendrait de qualifier d'excessives, du moment que personne ne s'en était plaint.
Au mois de mars 2002, le fils du bailleur initial s'est installé dans un appartement surplombant directement les locaux dans lequel la demanderesse exploite depuis 1996 un café-restaurant dont la terrasse était ouverte jusqu'à 24 h. On ne peut pas imaginer dans de telles circonstances qu'il ait supposé que ce logement se trouvât dans un endroit calme.

Le 16 avril 2002, l'autorité administrative a délivré à l'intimée l'autorisation de maintenir sa terrasse à l'année au lieu de la période courant d'avril à octobre.

Durant les trois premiers mois où il a habité dans le logement sis au-dessus de la pizzeria, le recourant n'a pas adressé de plainte à la locataire en raison d'émanations sonores ou olfactives. Aucune autre plainte émanant d'un locataire du même immeuble n'a d'ailleurs été formulée à l'endroit de l'intimée.

Le 5 juillet 2002, le bailleur initial a résilié les deux baux qui le liaient à la demanderesse en se prévalant notamment des nuisances occasionnées aux occupants de l'immeuble.

Or, comme on l'a vu, personne, avant cette date, n'avait reproché à l'intimée de provoquer des émanations excessives.

L'enchaînement des faits montre que le fils du bailleur initial, lequel a repris les baux le 6 mai 2004 en acquérant par donation la propriété des immeubles de son père, s'est délibérément installé en mars 2002 dans un appartement dont il ne pouvait ignorer, de par sa situation au-dessus de la pizzeria, qu'il puisse subir des

nuisances sonores, singulièrement en soirée. Ces nuisances ont du reste été considérées comme tolérables par le Tribunal administratif, étant donné que le logement en cause possède une pièce de séjour donnant sur une zone calme de l'arrière du bâtiment.

Partant, les résiliations de baux litigieuses, en tant qu'elles sont fondées sur des nuisances générées par l'exploitation du café-restaurant de la demanderesse, reposent sur un motif qui était connu du bailleur lorsqu'il a conclu avec l'intimée. C'est donc sans violer le droit fédéral que la cour cantonale a jugé que les congés donnés le 5 juillet 2002 étaient abusifs au sens de l'art. 271 al. 1 CO, car ils relevaient d'un comportement contradictoire.

Le moyen doit être rejeté.

6.
Le recourant semble enfin reprocher au Tribunal des baux, et implicitement à la cour cantonale, d'avoir enfreint l'art. 271a al. 1 let. d CO en affirmant que le congé extraordinaire qu'il a notifié à la demanderesse le 17 mars 2003 ne pouvait sortir d'effet.

En pure perte. Dès l'instant où l'intimée avait saisi le Tribunal des baux le 13 mars 2003 principalement d'une requête en annulation des congés signifiés le 5 juillet 2002, le congé du 17 mars 2003 portant sur les locaux remis à bail le 1er juillet 1999 avait été donné pendant une procédure judiciaire en rapport avec ledit bail, d'où son annulabilité au regard de l'art. 271a al. 1 let. d CO.

7.
En définitive, le recours doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité. Les frais judiciaires et les dépens doivent être mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 66 al. 1 et 68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.
Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.
Les frais judiciaires, arrêtés à 5'000 fr., sont mis à la charge du recourant.

3.
Le recourant versera à l'intimée une indemnité de 6'000 fr. à titre de dépens.

4.
Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties et à la Chambre des recours du Tribunal cantonal du canton de Vaud.

Lausanne, le 23 mars 2009

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse
La Présidente: Le Greffier:

Klett Ramelet