Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

4A 447/2015

Arrêt du 31 mars 2016

Ire Cour de droit civil

Composition
Mmes et M. les Juges fédéraux Kiss, Présidente, Klett, Kolly, Hohl et Niquille.
Greffier : M. Piaget.

Participants à la procédure
X._____ SA, représentée par Me Philippe Ciocca,
recourante,

contre

Z._____ SA, représentée par Me Carole Wahlen,
intimée.

Objet
résiliation anticipée du bail; besoin propre et urgent du nouveau propriétaire (art. 261 al. 2 let. a CO);

recours contre l'arrêt du Tribunal cantonal du canton de Vaud, Cour d'appel civile, du 29 mai 2015.

Faits :

A.

A.a. Z._____ SA (ci-après: la locataire ou la demanderesse) est locataire de locaux commerciaux, à l'usage de garage automobile, ainsi que de places de parc intérieures, au 1 er étage, rez-de-chaussée et sous-sol dans un immeuble, à B._____, depuis le 1 er juin 2004. Le contrat de bail, conclu le 8 juin 2004 avec le propriétaire d'alors pour une durée initiale de 10 ans, du 1 er juin 2004 au 30 juin 2014, se renouvelle ensuite tacitement de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins une année avant l'échéance. Le loyer s'élève actuellement à 15'927 fr. par mois, plus 500 fr. d'acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires. La locataire exploitait déjà le garage avant la signature de ce bail.
Z._____ SA est également locataire dans le même immeuble de sept places de parc intérieures simples et d'une double situées au rez-de-chaussée inférieur, depuis le 1 er novembre 2007. Par huit contrats du 12 novembre 2007 conclus avec A._____ SA, devenue propriétaire de l'immeuble, les places étaient mises à disposition jusqu'à ce que les futurs locataires des locaux vacants et à construire se portassent candidats pour ces places, avec un préavis de 30 jours pour la fin d'un mois.

A.b. Le 7 août 2008, A._____ SA a résilié ces baux pour le 30 juin 2014, invoquant un projet de reconstruction complète de l'immeuble en vue d'y créer un nouvel espace commercial et des logements. La locataire a contesté ce congé ordinaire. La procédure y relative est toujours pendante devant le Tribunal des baux.

B.

B.a. Le 21 juin 2013, A._____ SA a vendu l'immeuble à X._____ SA (ci-après: la nouvelle propriétaire ou la défenderesse), société active dans l'achat, la vente, le courtage et la gérance en matière immobilière, dans le respect de la LFAIE, et dans l'exploitation hôtelière, la prise de participation dans toute entreprise et leur administration et gestion, dans le respect de la LFAIE.
Le paragraphe 6 du contrat de vente relatif à la " reprise " des baux en cours est litigieux (sur le contenu du paragraphe, cf. infra consid. 4.2.3).

B.b. Le 20 septembre 2013, par notification sur formules officielles, la nouvelle propriétaire a résilié les baux de la locataire de manière anticipée avec effet au 1 er avril 2014, conformément à l'art. 261 al. 2 let. a CO. Elle a invoqué dans sa lettre d'accompagnement la nécessité pour elle d'entreprendre d'importants travaux de démolition et de construction afin de rendre l'immeuble apte à ses besoins d'exploitation.
Précédemment, le 25 juin 2013, la Municipalité de la Commune de B._____ avait adopté un plan partiel d'affectation concernant les terrains comprenant l'immeuble litigieux (entré en vigueur le 7 octobre 2013), lequel permettait la transformation, l'extension ou la démolition et la reconstruction de l'immeuble, selon le projet élaboré par le précédent propriétaire. Ce plan autorise notamment la création d'un immeuble avec affectation mixte à l'habitation, aux bureaux et au commerce. Il y est mentionné que le projet prévoit la disparition du garage automobile, ce que la municipalité voit comme une manière de tranquilliser l'impasse.
Précédemment toujours, le 12 septembre 2013, l'architecte mandaté par la nouvelle propriétaire avait déposé deux demandes de permis portant sur la démolition de l'immeuble et la construction à sa place d'un bâtiment comprenant dix-sept logements et un hôtel, avec parking enterré de trente places.

C.
La locataire a contesté les résiliations du 20 septembre 2013 devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne. La conciliation ayant échoué, une autorisation de procéder lui a été délivrée le 10 décembre 2013. Elle a déposé sa demande devant le Tribunal des baux le 27 janvier 2014, concluant principalement à l'annulation de ces résiliations et, subsidiairement, à une prolongation des baux de six ans, soit jusqu'au 1er avril 2020. La défenderesse a conclu au rejet de la demande.
L'existence d'un besoin propre et urgent de la nouvelle propriétaire au sens de l'art. 261 al. 2 let. a CO est litigieuse.
Lors de l'audience du Tribunal des baux le 23 septembre 2014, les demandes de permis de démolition/construction en étaient encore au stade de l'examen par les autorités administratives compétentes et n'avaient pas encore fait l'objet d'une mise à l'enquête. Selon un rapport du 14 août 2013, des travaux d'assainissement liés à l'amiante devaient être entrepris dans un délai d'une année.
Par jugement du 23 septembre 2014, admettant la demande de la locataire, le Tribunal des baux a déclaré les résiliations du 20 septembre 2013 inefficaces. En bref, il a considéré que l'acquéresse ne pouvait se prévaloir d'un besoin urgent d'utiliser les locaux.
Statuant le 29 mai 2015, sans avoir sollicité de réponse de la locataire (art. 312 al. 1 CPC), la Cour d'appel civile a rejeté l'appel de la nouvelle propriétaire et a confirmé le jugement attaqué.

D.
Contre cet arrêt du 29 mai 2015, la nouvelle propriétaire a interjeté un recours en matière civile au Tribunal fédéral. Elle conclut à son annulation et à ce que les résiliations de bail soient déclarées valables et la demande déposée par la locataire, tendant à l'annulation de celles-ci, subsidiairement à l'octroi d'une prolongation des baux, rejetée. Elle se plaint d'appréciation arbitraire des faits et des preuves, de violation de l'art. 261 al. 2 let. a CO (besoin propre et urgent) et de violation de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC).
L'intimée conclut au rejet du recours. De son côté, elle se prévaut du paragraphe 6 du contrat de vente, par lequel les parties auraient, selon elle, convenu d'une reprise complète par l'acquéresse des droits et obligations à l'égard de la locataire.
La recourante a encore déposé des observations, sur lesquelles l'intimée s'est très brièvement déterminée.

Considérant en droit :

1.
Interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 et 46 al. 1 let. b LTF) par la nouvelle propriétaire de l'immeuble qui a succombé dans ses conclusions (art. 76 al. 1 LTF), dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par un tribunal supérieur statuant sur recours (art. 75 LTF) dans une affaire de résiliation de bail dont la valeur litigieuse excède 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. a LTF), le recours en matière civile est recevable.
L'état de fait a été complété s'agissant du déroulement de la procédure cantonale (art. 105 al. 2 LTF).

2.

2.1. Le recours en matière civile est recevable notamment pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF). Saisi d'un tel recours, le Tribunal fédéral applique d'office le droit (art. 106 al. 1 LTF). Il n'examine en principe que les questions soulevées devant lui par les parties, à moins que la violation du droit ne soit manifeste (arrêts 4A 357/2015 consid. 1.4; 4A 285/2015 consid. 1.3; 4A 653/2014 consid. 1.4 non publié in ATF 141 III 407; 4A 399/2008 du 12 novembre 2011 consid. 2.1 non publié in ATF 135 III 112). Les parties peuvent toujours soulever de nouveaux moyens de droit matériel, pour autant que l'argumentation juridique nouvelle repose sur les constatations de fait de l'arrêt attaqué, et non sur des faits nouveaux (arrêts 4A 28/2007 du 30 mai 2007 consid. 1.3 non publié in ATF 133 III 421; 4A 188/2007 du 13 septembre 2007 consid. 4.3.5; 4A 223/2007 du 30 août 2007 consid. 3.2). Elles ne peuvent par contre s'en prendre qu'à elles-mêmes si elles abandonnent un grief ou y renoncent (ATF 140 III 86 consid. 2; arrêts 5A 621/1013 du 20 novembre 2014 consid. 2, non publié aux ATF 141 III 53; 5F 1/2014 du 18 février 2014 consid. 3.3 et 4A 132/2014 du 2 juin 2014 consid. 1). Le Tribunal fédéral n'est pas lié par
l'argumentation juridique développée par les parties ou par l'autorité précédente; il peut admettre le recours, comme il peut le rejeter en procédant à une substitution de motifs (ATF 133 III 545 consid. 2.2).

2.2. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2; 137 II 353 consid. 5.1) - ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).
En matière de constatation des faits et d'appréciation des preuves, l'autorité verse dans l'arbitraire lorsqu'elle ne prend pas en compte, sans raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsqu'elle tire des conclusions insoutenables à partir des éléments recueillis (ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 265; 137 III 226 consid. 4.2 p. 234).
Relèvent des constatations de fait les faits relatifs au déroulement de la procédure, notamment le contenu d'un acte de procédure accompli, les conclusions qui ont été prises, les déclarations du témoin ou de l'expert, ainsi que leur appréciation (cf. ATF 140 III 16 consid. 1.3.1; BERNARD CORBOZ, Commentaire de la LTF, 2e éd. 2014, no 31 ad art. 105 LTF).

3.
Le litige a trait principalement à l'interprétation de l'art. 261 al. 2 let. a CO. La cour cantonale a considéré que, bien qu'elle invoquait vouloir démolir le bâtiment pour en reconstruire un autre dans lequel elle entendait en partie exploiter un hôtel à ses propres risques, la nouvelle propriétaire n'avait établi ni l'existence d'un besoin propre ni celle d'un besoin urgent au sens de cette disposition. La nouvelle propriétaire recourante soutient qu'au contraire, ces deux conditions sont remplies. De son côté, la locataire intimée remet en cause l'interprétation donnée au paragraphe 6 du contrat de vente relatif aux baux en cours, soutenant que la nouvelle propriétaire les a repris.
Il s'impose donc d'examiner tout d'abord si, par contrat de vente, l'acquéresse s'est engagée à reprendre les baux de la locataire, puis, dans la négative, si les conditions de l'art. 261 al. 2 let. a CO sont remplies.

4.
En vertu de l'art. 261 al. 1 CO, si le bailleur aliène la chose louée, le bail passe à l'acquéreur avec la propriété de la chose. Toutefois, le nouveau propriétaire (notamment) des locaux commerciaux peut résilier le bail de

manière anticipée, à certaines conditions, conformément à l'art. 261 al. 2 CO; s'il résilie ainsi le contrat plus tôt que ne le permettrait le bail, le bailleur précédent répond de tous les dommages ainsi causés au locataire (art. 261 al. 3 CO).

4.1. L'art. 261 al. 2 CO est de droit dispositif en ce sens que, dans le contrat de vente, l'acquéreur peut s'engager vis-à-vis du vendeur à respecter les baux des locataires jusqu'à leur terme contractuel. Une telle reprise de contrat est en principe une stipulation pour autrui parfaite (art. 112 al. 2 CO; PETER HIGI, Zürcher Kommentar, 4e éd. 2005, no 16 ad art. 261-261a CO; ROGER WEBER, in Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 6e éd. 2015, no 8 ad art. 261 CO); les locataires peuvent s'en prévaloir pour faire échec à la résiliation anticipée (DAVID LACHAT, Commentaire romand, Code des obligations I, 2e éd. 2012, no 5 ad art. 261 CO).

4.2. Savoir ce que les parties au contrat de vente ont voulu est affaire d'interprétation de leurs manifestations de volonté.

4.2.1. Selon l'art. 18 al. 1 CO, pour apprécier le contenu d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention.
Le juge doit rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices; si elle aboutit, cette démarche conduit à une constatation de fait (ATF 132 III 268 consid. 2.3.2), qui lie le Tribunal fédéral (art. 105 al. 1 LTF), à moins qu'elle ne soit manifestement inexacte (art. 97 al. 1 et 105 al. 2 LTF), c'est-à-dire arbitraire au sens de l'art. 9 Cst.
Si le juge ne parvient pas à déterminer cette volonté réelle des parties - parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes - ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat (ATF 131 III 280 consid. 3.1 p. 286) - ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves (arrêts 5C.252/2004 du 30 mai 2005 consid. 4.3 non publié in ATF 131 III 528; 4A 210/2015 du 2 octobre 2015 consid. 6.2.1; 4A 290/2015 du 9 septembre 2015 consid. 3.3; 5A 878/2012 du 26 août 2013 consid. 5.1.1) -, il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher la volonté objective des parties, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre, autrement dit conformément au principe de la confiance (ATF 132 III 268 consid. 2.3.2 p. 274/275, 626 consid. 3.1 p. 632). Ce principe permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 130 III 417 consid. 3.2 p. 424 et les arrêts cités). La
détermination de la volonté objective des parties, selon le principe de la confiance, est une question de droit, que le Tribunal fédéral examine librement; pour la trancher, il faut cependant se fonder sur le contenu de la manifestation de volonté et sur les circonstances, lesquelles relèvent du fait. Les circonstances déterminantes à cet égard sont celles qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté, mais non pas les événements postérieurs (ATF 133 III 61 consid. 2.2.1 p. 67 et les arrêts cités).

4.2.2. Le tribunal des baux a procédé à une interprétation objective du paragraphe 6 du contrat de vente. La cour cantonale ayant statué sans solliciter de réponse de la locataire, on ne saurait considérer que celle-ci aurait renoncé à invoquer ce moyen de droit. Il y a donc lieu de l'examiner librement (art. 106 al. 1 LTF).

4.2.3. Le paragraphe 6 du contrat de vente stipule ce qui suit:

" L'acheteuse reprend dès l'entrée en jouissance le bail à loyer en cours pour locaux commerciaux passé avec Z._____ SA, à B._____, dont elle déclare avoir parfaite connaissance et reçu une copie, à l'entière libération de la venderesse, étant précisé que ledit bail a déjà été résilié par la venderesse avec effet de résiliation au 30 juin 2014.
Dès lors, si l'acheteuse résilie le contrat plus tôt que ne le permettrait le bail, elle répondra de tous les dommages éventuels causés à la locataire.
En revanche la venderesse demeure seule responsable de la procédure en cours entre elle-même et la société

précitée et assumera seule toutes les conséquences juridiques et financières de ladite procédure et s'engage dans tous les cas à ne pas transiger en fraude des droits de l'acheteuse ou dans des conditions portant préjudice à cette dernière, notamment en prévoyant une libération des lieux postérieure au 30 juin 2014.
En tout état de cause toute transaction éventuelle entre la venderesse et la locataire actuelle ne pourrait pas intervenir sans l'accord express (sic) écrit de l'acheteuse ".
Même si l'alinéa 1 de cette clause prévoit que l'acheteuse " reprend " le bail, l'alinéa 2 dispose que, si l'acheteuse résilie le contrat plus tôt que ne le permet le bail, c'est elle qui répondra des dommages causés à la locataire, et ce en dérogation à l'art. 261 al. 3 CO. Il découle de l'interprétation de ce texte, selon le principe de la confiance, que l'al. 1 est une simple reformulation du principe posé à l'art. 261 al. 1 CO et que, à l'al. 2, les parties ont laissé subsister la règle de l'art. 261 al. 2 CO: elles n'ont pas exclu la résiliation anticipée du bail par l'acquéreur, mais ont prévu que seul l'acquéreur en répondrait.
Il s'ensuit que le grief de la locataire intimée est infondé.

5.
Il y a lieu d'examiner désormais si la nouvelle propriétaire a valablement résilié les baux de manière anticipée en conformité avec l'art. 261 al. 2 let. a CO et, dans l'affirmative, s'il y a lieu d'accorder à la locataire une prolongation de ceux-ci (art. 272 al. 2 let. d CO).

5.1. S'il a introduit le principe du transfert du bail à l'acquéreur (art. 261 al. 1 CO), le législateur n'a toutefois pas voulu d'un tel transfert dans tous les cas. Il a prévu des possibilités de résilier le bail de manière anticipée à l'art. 261 al. 2 CO. Il s'agit de cas de résiliation analogues à celui de la résiliation pour justes motifs de l'art. 266 g CO (HIGI, op. cit., no 34 ad art. 261-261a CO).

5.2. Aux termes de l'art. 261 al. 2 let. a CO, le nouveau propriétaire peut résilier le bail portant sur des habitations ou des locaux commerciaux en observant le délai de congé légal pour le prochain terme légal s'il fait valoir un besoin urgent pour lui-même ou ses proches parents ou alliés.

5.2.1. La notion du besoin propre et urgent se retrouve en des termes analogues aux art. 271a al. 3 let. a et 272 al. 2 let. d CO (ATF 118 II 50 consid. 3a p. 53). Il ne faut toutefois pas perdre de vue qu'elle se présente différemment dans les trois contextes.
En matière d'aliénation de la chose louée, la résiliation (extraordinaire) anticipée au sens de l'art. 261 al. 2 let. a CO est justifiée en cas de besoin propre et urgent du nouveau propriétaire ou de ses proches parents ou alliés (ci-après, en raccourci: le besoin propre et urgent du nouveau propriétaire). L'intérêt du locataire n'a pas à être pris en considération dans l'examen de la validité de la résiliation; le juge ne doit procéder à aucune pesée des intérêts respectifs des parties, si ce n'est, en cas de validité de la résiliation, dans l'examen de la prolongation du bail du locataire, pour laquelle une pesée des intérêts est exigée par l'art. 272 al. 2 in initio CO.
Dans le cadre d'une résiliation ordinaire (art. 266a et 266d CO), qui fait l'objet d'une action en annulation du congé (art. 273 CO) pour violation des règles de la bonne foi (art. 271-271a CO), la présomption d'abus de droit découlant du fait que le congé a été donné pendant une procédure pendante ou dans les trois ans après celle-ci (art. 271a al. 1 let. d et e CO) est renversée lorsque le bailleur a un besoin propre et urgent (art. 271a al. 3 let. a CO), conditions que celui-ci doit prouver (arrêts 4C.17/2006 du 27 mars 2006 consid. 3.1; 4A 52/2015 du 9 juin 2015 consid. 2.2).
Enfin, dans le contexte de la prolongation du bail - normalement ensuite d'une résiliation ordinaire, mais aussi en cas de résiliation anticipée (ATF 132 III 737 consid. 3.4.3) -, l'autorité compétente doit procéder à une pesée des intérêts respectifs du bailleur et du locataire, le besoin propre et urgent du bailleur n'étant qu'une des circonstances à prendre en considération (cf. art. 272 al. 2 let. d CO). L'urgence est également déterminante pour fixer la durée de la prolongation. Cette exigence devrait empêcher le bailleur de prétexter un besoin propre et urgent et de rendre ainsi illusoire la protection du locataire (ATF 118 II 50 consid. 3b in fine p. 54; cf. infra consid. 5.2.3).
Le besoin propre et urgent a donc un sens similaire aux art. 261 al. 2 let. a et 271a al. 3 let. a CO, dans lesquels il influe sur la validité de la résiliation, alors qu'il n'est qu'un intérêt parmi d'autres - du bailleur - que le juge doit mettre en balance (pesée des intérêts) avec celui du locataire pour statuer sur la prolongation du bail selon l'art. 272 al. 2 let. d CO.

5.2.2. Le besoin du nouveau propriétaire doit être propre, c'est-à-dire que l'utilisation des locaux doit lui être nécessaire pour lui-même ou pour l'un de ses proches parents ou alliés (ATF 132 III 737 consid. 3.4.3 p. 745). Un motif simulé, invoqué abusivement, n'est évidemment pas suffisant (ATF 118 II 50 consid. 3c p. 54).

5.2.2.1. S'agissant d'habitations, il s'agit du besoin propre pour la personne physique de pouvoir utiliser le logement, qu'il s'agisse de l'acquéreur lui-même ou de l'un de ses proches parents ou alliés.
Lorsqu'une personne morale acquiert l'habitation, le besoin propre est celui qui la concerne elle-même et ne se confond pas avec celui de l'un de ses actionnaires, puisque la personne morale est une personne juridique distincte (ATF 115 II 181 consid. 2a p. 185). La jurisprudence a toutefois admis que, lorsqu'un actionnaire domine économiquement la société acquéresse, le besoin de celui-ci puisse avoir une incidence sur l'admissibilité de la résiliation (et de la durée de la prolongation) (ATF 132 III 737 consid. 3 p. 743 ss).

5.2.2.2. S'agissant de locaux commerciaux, la personne physique qui en acquiert la propriété ne peut justifier d'un besoin propre que si elle a la volonté de reprendre elle-même l'exploitation d'un commerce dans les locaux, à ses risques et profits, les modalités selon lesquelles elle entend le faire étant sans importance; à propos de l'exploitation d'un bar-discothèque par l'acquéreur, il a été jugé qu'il importait peu que celui-ci doive engager du personnel à cet effet, y compris un gérant (avec patente) pour exploiter l'établissement, pourvu qu'il le fasse à ses propres risques et profits (arrêt 4A 23/2009 du 24 mars 2009 consid. 3.3.1 et 3.3.3). Il a aussi été admis - dans le cadre d'un litige portant sur la prolongation du bail - que la personne physique puisse faire valoir son intérêt à exercer son activité professionnelle dans les locaux (en l'occurrence en tant qu'opticien) sous la forme d'une société (en l'occurrence à responsabilité limitée) (arrêt 4C.139/2000 du 10 juillet 2000 consid. 2b).
Lorsque l'acquéreur de locaux commerciaux est une personne morale, son intérêt se concentre dans la réalisation de son but social, à l'exclusion de celui de ses actionnaires (arrêt 4C.139/2000 précité consid. 2b). Celle-ci justifie en tout cas d'un besoin propre si elle entend utiliser elle-même les locaux pour son activité économique à ses risques et profits, conformément à son but social (cf. ATF 115 II 181 consid. 2a in fine p. 185; cf. CLAIRE HUGUENIN, Obligationenrecht, 2e éd. 2014, n. 2977). Il importe peu que cette utilisation personnelle par la personne morale nécessite préalablement la transformation du bâtiment, voire la démolition de celui-ci et la construction d'un nouveau bâtiment (cf. ATF 135 III 121, dans lequel un besoin propre a été admis alors que le propriétaire entendait démolir le bâtiment - abritant un atelier de carrosserie et de réparation d'automobiles - pour réaliser un projet de nouvelles infrastructures - en l'occurrence ferroviaires). Il importe peu également que son besoin propre s'étende à l'ensemble du (nouveau) bâtiment ou seulement à une partie de celui-ci.

5.2.2.3. Le juge décide si le nouveau propriétaire a un besoin propre en tenant compte de toutes les circonstances pertinentes du cas particulier (ATF 118 II 50 consid. 3c p. 54; 132 III 737 consid. 3.4.3 p. 745), au moment de la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1 in fine p. 62; 4A 52/2015 précité consid. 2.3).

5.2.3. Le besoin du nouveau propriétaire est urgent lorsqu'on ne peut pas, pour des raisons économiques ou pour d'autres raisons (par exemple personnelles), exiger de lui qu'il renonce à utiliser l'habitation ou le local commercial loué (ATF 118 II 50 consid. 3d p. 54; 132 III 737 consid. 3.4.3 p. 745), autrement dit lorsqu'on ne peut exiger de lui qu'il attende l'échéance contractuelle pour résilier le bail, tout en respectant le délai de congé contractuel. Cette condition de l'urgence a été introduite par la révision du droit du bail du 15 décembre 1989, entrée en vigueur le 1er juillet 1990.
Lors des débats parlementaires, le besoin urgent a aussi été qualifié d'immédiat (unmittelbar), réel (tatsächlich) et actuel (aktuell) (ATF 118 II 50 consid. 3c p. 54). La jurisprudence en a déduit que la notion d'urgence est non seulement temporelle, mais aussi matérielle en ce sens que les motifs invoqués doivent revêtir objectivement une certaine importance (gewisse Bedeutung; ATF 118 II 50 consid. 3d p. 55; 132 III 737 consid. 3.4.3 p. 745; arrêt 4A 641/2014 précité consid. 2.2.1). Ainsi, le besoin est immédiat lorsqu'il est susceptible de se concrétiser immédiatement ou à plus ou moins brève échéance selon que l'échéance contractuelle du bail est proche ou lointaine. Le besoin doit être réel: il ne présuppose pas une situation de contrainte, voire un état de nécessité dû au besoin de disposer d'un logement (ATF 118 II consid. 3d p. 55), mais il n'est pas réel lorsque le motif invoqué est simulé ou invoqué abusivement, ou encore lorsque le nouveau propriétaire ou un de ses proches

entend utiliser le logement exclusivement pour jouir d'une vue plus étendue et d'un meilleur ensoleillement (ATF 118 II 50 consid. 3d p. 55). Enfin, le besoin doit être actuel, en ce sens qu'un besoin futur, simplement possible, ne suffit pas
(ATF 118 II 50 consid. 3c p. 54).
La jurisprudence a également admis que la notion d'urgence est relative: elle a pour corollaire que, même si le besoin urgent du nouveau propriétaire fait obstacle à l'annulation du congé, elle n'exclut pas la prolongation du bail (ATF 132 III 737 consid. 3.4.3 p. 745). La validité du congé n'est pas déterminée par la pesée des intérêts respectifs du bailleur (intérêt à disposer des locaux pour lui-même ou pour ses proches) et du locataire (intérêt à demeurer dans les locaux). La comparaison entre les conséquences pénibles de la résiliation anticipée pour le locataire et le besoin propre et urgent du bailleur d'utiliser les locaux, parmi d'autres éléments (cf. art. 272 al. 2 let. c CO), n'intervient que dans le cadre de l'examen (d'office; art. 273 al. 5 CO) de la prolongation du bail (art. 272 al. 2 in initio CO; cf. infra consid. 5.3).
Pour décider si le besoin du nouveau propriétaire est urgent (immédiat), il faut déterminer s'il est susceptible de se concrétiser à plus ou moins brève échéance en comparaison avec l'échéance contractuelle et le délai de résiliation contractuel. Si l'utilisation des locaux ne nécessite pas de grandes transformations, l'urgence du besoin doit être admise dès que la personne morale a un intérêt à pouvoir exercer son activité économique dans les locaux. Ainsi, il a été admis que lorsque le nouveau propriétaire doit payer des intérêts pour le capital emprunté pour l'achat de l'immeuble et qu'il doit aussi payer un loyer pour occuper d'autres locaux, son besoin à pouvoir emménager dans les locaux achetés doit être qualifié d'urgent (ATF 118 II 50 consid. 4 p. 55 ss). En revanche, lorsque son utilisation des locaux présuppose de grandes transformations, voire même la démolition et la reconstruction du bâtiment, l'urgence dépend de l'état d'avancement de son projet de transformation: il n'est pas nécessaire que ce projet ait déjà été autorisé par les autorités administratives, mais il suffit qu'il soit susceptible d'obtenir leur autorisation. L'ATF 99 II 164, qui exige que le bailleur ait déjà obtenu les autorisations administratives, a
été rendu dans le cadre d'une prolongation du bail (art. 272 al. 2 let. a CO), pour laquelle le juge doit peser les intérêts respectifs du bailleur et du locataire (cf. infra consid. 5.3); il n'est donc pas pertinent pour juger de la validité de la résiliation elle-même.
S'agissant de l'urgence du besoin, le juge cantonal jouit d'un large pouvoir d'appréciation (art. 4 CC; ATF 118 II 50 consid. 4 p. 55), que le Tribunal fédéral ne revoit qu'avec retenue (ATF 130 III 699 consid. 5.1; 125 III 269 consid. 2a; 123 III 306 consid. 9b; 123 III 10 consid. 4c/aa; 118 II 404 consid. 3b/bb).

5.2.4. Le nouveau propriétaire supporte le fardeau de la preuve de son besoin propre et urgent (art. 8 CC; arrêt 4A 85/2008 précité consid. 3.1; 4C.17/2006 précité et les références à la doctrine).
La résiliation anticipée qui ne remplit pas ces conditions est annulable conformément aux art. 271 s. CO (ATF 118 II 51; cf. HIGI, op. cit., n°44 ad art. 261 CO; WEBER, op. cit., no 11 ad art. 261 CO; SYLVAIN MARCHAND, in Droit du bail à loyer, Bohnet/Montini (éd.), no 38 ad art. 261 CO; HONSELL, Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil, 9e éd. 2010, p. 226; contra : pour la nullité, LACHAT, op. cit., no 8 ad art. 261 CO; le même, Le bail à loyer, nouvelle éd. 2008, p. 692). Elle ne peut pas être convertie en une résiliation ordinaire (ATF 135 III 441 consid. 3.3).
En revanche, lorsque la résiliation anticipée remplit ces conditions, le locataire ne peut pas objecter que le congé est annulable en raison d'un litige pendant ou ayant opposé le vendeur au locataire dans les trois années qui ont précédé (art. 271a al. 3 let. d CO).
L'action en annulation de la résiliation anticipée de l'art. 261 al. 2 CO est soumise à la procédure de l'art. 273 CO (MARCHAND, op. cit., no 38 ad art. 261 CO). La procédure simplifiée des art. 243 ss CPC est applicable, sans égard à la valeur litigieuse (art. 243 al. 2 let. c CPC). En vertu de l'art. 247 al. 2 let. a CPC, le juge établit d'office les faits; il s'agit-là de la maxime inquisitoire simple (arrêt 4A 179/2015 du 16 décembre 2015 consid. 2.3, destiné à la publication). Les moyens de preuve admissibles sont le témoignage, les titres, l'inspection, l'expertise, les renseignements écrits et l'interrogatoire et la déposition des parties (art. 168 CPC). Comme le témoignage et l'inspection, l'interrogatoire et la déposition des parties doivent faire l'objet de verbalisations au procès-verbal (art. 176, 182 et 193 CPC).

5.3. Même lorsqu'un besoin propre et urgent du nouveau propriétaire est établi et que la résiliation anticipée du bail est donc justifiée, l'autorité compétente doit encore statuer d'office sur la prolongation du bail (art. 273

al. 5 CO; ATF 132 III 737 consid. 3.4.3 p. 745). La notion d'urgence est en effet relative et n'exclut pas toute prolongation de celui-ci (cf. consid. 5.2.3 ci-dessus).

5.3.1. La prolongation du bail a normalement pour but de donner au locataire du temps pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4b p. 230) ou à tout le moins d'adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat (ATF 116 II 446 consid. 3b p. 448 s.; arrêt 4C.139/2000 précité consid. 2a). La pesée des intérêts en présence imposée par l'art. 272 al. 2 in initio CO implique que l'on ait égard aux intérêts des deux cocontractants. Pour ce qui est du bailleur, il ne faut pas tenir compte uniquement de son besoin propre et urgent des locaux (art. 272 al. 2 let. d CO), mais aussi de sa situation personnelle, familiale et financière (art. 272 al. 2 let. c CO). Le besoin urgent du bailleur n'est en effet qu'une circonstance dont le juge doit tenir compte dans la balance des intérêts. L'énumération de l'art. 272 al. 2 CO n'étant pas exhaustive, il est possible de prendre en considération tous les intérêts financiers du bailleur (arrêt 4C.139/2000 précité consid. 2b et les références à la doctrine).
L'urgence du besoin de l'acquéreur doit être prise en considération pour statuer tant sur le principe que sur la durée de la prolongation. Le besoin du bailleur ne prime celui du locataire que lorsque celui-là est autorisé, par décision administrative, à commencer les travaux, mais pas avant. Le juge ne saurait toutefois accorder une prolongation du bail jusqu'à une échéance indéterminée, qui serait liée à l'entrée en force exécutoire de l'autorisation de construire. Il ne peut pas non plus accorder sans autres une prolongation du bail de locaux commerciaux pour une durée de six ans (durée maximale; cf. art. 272b al. 1 CO). Dès lors qu'il est difficile de prévoir le moment où le locataire devra évacuer les locaux, il s'impose de lui accorder une première prolongation d'une durée inférieure à six ans. Si le locataire ne parvient pas à trouver d'autres locaux avant l'échéance de cette prolongation, il demandera une seconde prolongation (art. 272 al. 3 CO), et le juge statuera alors selon la situation des parties et l'état du projet de démolition/reconstruction au moment de sa nouvelle décision (ATF 135 III 121 consid. 5 p. 126).

5.3.2. Lorsqu'il doit se prononcer sur une prolongation de bail, 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, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (ATF 125 III 226 consid. 4b p. 230). Le Tribunal fédéral ne revoit qu'avec réserve la décision d'équité prise en dernière instance cantonale. Il n'intervient que lorsque celle-ci s'écarte sans raison des règles établies par la doctrine et la jurisprudence en matière de libre appréciation, ou lorsqu'elle s'appuie sur des faits qui, dans le cas particulier, ne devaient jouer aucun rôle, ou encore lorsqu'elle ignore des éléments qui auraient absolument dû être pris en considération; en outre, le Tribunal fédéral redresse les décisions rendues en vertu d'un pouvoir d'appréciation lorsqu'elles aboutissent à
un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante (ATF 135 III 121 consid. 2; 125 III 226 consid. 4b; voir aussi ATF 133 III 201 consid. 5.4 p. 211; 132 III 109 consid. 2 p. 111 s.).

5.4. En l'espèce, la nouvelle propriétaire fait valoir qu'elle a acheté l'immeuble pour le transformer, pour une partie, en un hôtel, qu'elle entend exploiter elle-même en en assumant le risque financier, et, pour une autre partie, en dix-sept logements.

5.4.1. Contrairement aux premiers juges, qui avaient considéré que la nouvelle propriétaire n'avait pas établi son champ d'activité, en particulier qu'elle offrirait régulièrement des prestations hôtelières, la cour cantonale a retenu que celle-ci avait fourni une preuve suffisante du fait qu'elle était effectivement active dans l'hôtellerie. Si elle a nié que la défenderesse exploiterait elle-même l'hôtel en question et, partant, qu'elle aurait établi son besoin propre, la cour cantonale l'a fait en se basant exclusivement sur les propres déclarations de celle-ci dans ses écritures, en retenant: " l'appelante indique elle-même qu'elle n'exploitera pas elle-même l'hôtel, mais qu'elle sélectionnera une enseigne qui le fera ".
Comme le soutient la défenderesse recourante, c'est arbitrairement que la cour cantonale a retenu que celle-ci aurait avoué ne pas vouloir exploiter elle-même l'hôtel à ses risques et profits. En effet, la cour cantonale a mal

compris les déclarations de la défenderesse: " la société... est détenue par une société holding,... dont le but est la détention d'établissements actifs dans la gestion et l'exploitation d'hôtels sous diverses enseignes ". Elle méconnaît que, dans la restauration et l'hôtellerie, la conclusion d'un contrat de franchise permet au franchisé (en l'occurrence la défenderesse) d'utiliser l'enseigne/la marque d'un groupe existant, en bénéficiant notamment de l'image de celui-ci, tout en conservant son indépendance juridique (TERCIER/FAVRE, Les contrats spéciaux, 4e éd. 2009, n. 8010 ss, en particulier n. 8013). C'est à l'évidence ce qu'il faut comprendre ici: la défenderesse entend exploiter l'hôtel à ses risques et profits, en utilisant une enseigne préalablement sélectionnée auprès d'un groupe de sociétés mettant à disposition de telles enseignes.
Lorsque la cour cantonale évoque ensuite la possibilité d'une forme de location dans laquelle l'enseigne hôtelière assumerait seule le risque de l'exploitation, ce n'est qu'une hypothèse, qui est en contradiction avec les déclarations de la nouvelle propriétaire et qu'aucun élément du dossier n'accrédite.
En tant qu'elle se borne à soutenir le contraire, l'intimée n'apporte aucun élément propre à l'appui de sa thèse. Dans la mesure où elle se fonde sur des faits nouveaux irrecevables (art. 99 al. 1 LTF), pour affirmer que la défenderesse est une société d'investissement et qu'elle aurait fait un pur placement financier, son grief est irrecevable.
Il s'ensuit que le besoin propre de la défenderesse doit être admis.

5.4.2. Il faut encore examiner si le besoin de la nouvelle propriétaire est urgent. La cour cantonale l'a nié. Celle-ci le conteste.
L'urgence dépend en l'espèce de l'évolution du projet de démolition/reconstruction de la défenderesse et de l'échéance contractuelle du bail qui s'est tacitement renouvelé pour 5 ans, soit jusqu'au 30 juin 2019, le sort de la résiliation donnée par l'ancien propriétaire n'étant pas réglé.
En retenant pour toute motivation que le besoin urgent n'est réalisé qu'une fois que les autorisations administratives - de démolir/reconstruire - ont été accordées, avec référence à l'ATF 99 II 164 consid. 3 et à LACHAT (Le bail à loyer, 2008, p. 778 et Commentaire romand, no 48 ad art. 272 CO), la cour cantonale a perdu de vue que cette exigence joue un rôle en matière de prolongation du bail, mais non en matière de validité de la résiliation. Il est dès lors sans pertinence que cet ATF 99 II 164 ait pu être cité dans les arrêts 4A 332/2011 du 21 novembre 2011 c. 3.3 (obiter dictum) et 4A 23/2009 du précité consid. 3.3.3 (jugé non pertinent).
Quant à l'arrêt 4A 726/2012 du 30 avril 2013 consid. 1.2, qui envisage la situation où le projet ne pourra de façon certaine obtenir une autorisation administrative, il est également sans pertinence en l'espèce. Dès lors que la défenderesse a déposé deux demandes de permis portant sur la démolition de l'immeuble et la construction à sa place d'un bâtiment comprenant un hôtel et dix-sept logements le 12 septembre 2013, soit avant les résiliations anticipées du 20 septembre 2013, qu'il n'est ni objecté, ni établi que le projet ne serait pas susceptible d'autorisation, il y a lieu d'admettre que la condition du besoin urgent de la nouvelle propriétaire est réalisée. On ne saurait en effet exiger du nouvel acquéreur, qui a investi dans l'achat d'un immeuble pour réaliser un important projet comprenant un hôtel et dix-sept logements qu'il doive attendre cinq ans avant de pouvoir disposer de sa propriété alors que sa demande de permis de démolir/reconstruire a déjà été déposée au moment où il a résilié les baux. La question des inconvénients de la résiliation anticipée pour la locataire doit être examinée dans le cadre de la prolongation du bail.

5.4.3. Il s'ensuit que les résiliations de bail notifiées le 20 septembre 2013 à la locataire sont valables. La cause sera renvoyée à la cour cantonale pour qu'elle examine et statue sur le droit de la locataire à une prolongation des baux (art. 273 al. 5 CO).

6.
Le recours doit donc être admis, l'arrêt attaqué annulé et la cause renvoyée à la cour cantonale pour examen et décision sur la prolongation des baux.
Les frais de la procédure sont mis à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 66 al. 1 LTF). Celle-ci versera une indemnité de dépens à la recourante (art. 68 al. 1 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est admis, l'arrêt attaqué est annulé et la cause est renvoyée à la cour cantonale pour instruction et décision sur la prolongation des baux.

2.
Les frais judiciaires, arrêtés à 8'000 fr., sont mis à la charge de l'intimée.

3.
L'intimée versera à la recourante une indemnité de 9'000 fr. à titre de dépens.

4.
Le présent arrêt est communiqué aux parties et au Tribunal cantonal du canton de Vaud, Cour d'appel civile.

Lausanne, le 31 mars 2016
Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente : Kiss

Le Greffier : Piaget