

## **VD\_GERICHTE XC07.027921 vom 18. Dezember 2008**

VD Tribunal cantonal, 2008-12-18, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_XC07.027921](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XC07.027921)

FR: VD\_GERICHTE XC07.027921 du 18 décembre 2008

IT: VD\_GERICHTE XC07.027921 del 18 dicembre 2008

### **Erwägungen**

#### **E. 2**

A la conclusion du bail, le propriétaire de l'immeuble était la société immobilière T.\_\_\_\_\_ SA. Cette société a été dissoute en 1997. Q.\_\_\_\_\_ (également désigné ci-après par "le bailleur" ou "le demandeur") a hérité cet immeuble de son père; il est inscrit comme propriétaire au Registre foncier depuis le 24 décembre 1997. La régie en charge de l'objet litigieux est la N.\_\_\_\_\_ SA à Lausanne (ci-après: la gérance). Dès l'année 2000, G.\_\_\_\_\_ est devenu co-directeur de cette société avec W.\_\_\_\_\_; suite au décès de ce dernier, G.\_\_\_\_\_ est devenu seul directeur de la société, jusqu'à son départ en 2005. La direction a alors été reprise par P.\_\_\_\_\_.

#### **E. 3**

Par avenant portant le timbre du 6 juillet 1992, le contrat de bail a été prolongé jusqu'au 1er avril 2010. Il est rappelé dans ce document que le loyer convenu tient compte du fait que les locataires se sont engagés à prendre à leur charge tous les frais d'entretien prévus aux articles 25, 26, 29 et 30 du bail ainsi que ceux prévus dans la clause II de l'avenant, à savoir tous frais d'entretien courants et tous ceux relatifs aux travaux qui pourraient être exigés par toute autorité, notamment les frais d'entretien et de mise en conformité aux règlements en vigueur de la station service et des installations qui lui sont liées (citernes, colonnes, enseignes lumineuses, etc.). Les locataires avaient en particulier l'obligation selon l'article 25 précité de payer le montant de la concession accordée à bien plaie par la Commune de Lausanne pour l'utilisation des citernes à benzine et renonçaient à toute réduction de loyer dans le cas où celle-ci n'était pas renouvelée. Dans le courrier du 10 mars 1992 par lequel la gérance soumettait cet avenant aux locataires en vue de sa signature, il était indiqué ce qui suit à propos de l'évolution du loyer : "(...) S'agissant de votre requête relative à une indexation que partielle à l'indice suisse des prix à la consommation, nous avons le regret de vous informer que nous ne pouvons pas y donner suite. Nous estimons en effet, qu'étant donné la possibilité qui vous est offerte de sous-louer une partie de vos locaux d'une part et de louer de nombreuses places de parc d'autre part, il devrait vous être possible de répercuter cette hausse, en partie du moins, sur vos sous-locataires. (...)".

#### **E. 4**

Suite au décès de C.S.\_\_\_\_\_ le 10 octobre 2002, son épouse B.S.\_\_\_\_\_, [...], est devenue seule locataire des locaux litigieux selon avenant n° 2 conclu le 20 janvier 2003. Puis, par un avenant n° 3 du 29 mars 2004, le bail susmentionné et ses avenants ont été repris par B.S.\_\_\_\_\_ et son fils, A.S.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux (ils seront également désignés ci-après par "les locataires" ou "les défendeurs"). L'entreprise individuelle "Garage V.\_\_\_\_\_, C.S.\_\_\_\_\_" a été radiée du registre du commerce le 5 février 2004 et au profit de l'entreprise individuelle "Garage V.\_\_\_\_\_, A.S.\_\_\_\_\_",

rebaptisée par la suite "Parking V. \_\_\_\_\_, A.S. \_\_\_\_\_".

#### **E. 5**

Le loyer mensuel net du bail litigieux a évolué conformément à l'indice suisse des prix à la consommation en étant porté à 12'388 fr. dès le 1er juillet 1992 et à 12'862 fr. dès le 1er juillet 1993. Dès le 1er avril 1996, le bailleur a consenti une baisse de loyer de 5 %, constituée sous

- 4 - forme de réserve, de sorte que le loyer s'est établi à 12'619 fr., sans changement jusqu'à ce jour.

- 5 -

#### **E. 6**

Le parking compte environ 80 places de parc qui ont été louées dès le début du bail litigieux à des particuliers et des entreprises; le prix pratiqué actuellement pour une place de parc varie entre 150 et 260 fr. par mois. La station service a été démantelée en 2004. L'atelier mécanique au sous-sol et les deux vitrines-bureaux donnant sur l'avenue [...] sont exploités.

#### **E. 7**

Depuis le 1er mai 1985, une partie des locaux est sous-louée à la société anonyme [...] - rebaptisée A. \_\_\_\_\_ SA en 2000 - par contrat de bail à loyer indexé signé le 21 août 1985 portant sur une vitrine comportant un bureau et 9 places de parc, pour y exploiter une entreprise de location de voitures à l'enseigne d' [...], devenue [...], puis [...]. Le loyer mensuel était fixé à 1'800 fr. pour la vitrine-bureau. Les places de parc étaient louées 170 fr. par mois chacune la première année, puis 200 fr. dès la deuxième année. Un montant mensuel de charges de 200 fr. était dû en sus. Le bail est toujours en vigueur aujourd'hui. Au fil du temps, la société A. \_\_\_\_\_ SA a souhaité augmenter le nombre de places louées. Ainsi en 1993, elle s'acquittait d'un loyer total de 6'186 fr. 50 par mois, soit 2'291 fr. 50 pour la vitrine-bureau, 3'375 fr. pour 15 places de parc à 225 fr. chacune, 200 fr. pour le chauffage et 320 fr. pour l'électricité. En 2002, elle versait un loyer mensuel de 8'330 francs par mois, soit 2'400 fr. pour la vitrine-bureau, 3'900 fr. pour 21 places de parc dont 15 à 260 fr. par mois et 6 à 230 fr. par mois, 250 fr. pour le chauffage et 400 pour l'électricité. Depuis le 1er juillet 2004, elle loue deux places de parc supplémentaires à 180 fr. par mois et paie dès lors un loyer mensuel de 8'040 fr. au total, TVA non comprise.

#### **E. 8**

C.S. \_\_\_\_\_ exploitait un garage sous l'enseigne "Garage V. \_\_\_\_\_". En tant que concessionnaire [...], son activité consistait à vendre des véhicules neufs et d'occasion, utilisant la seconde vitrine des locaux litigieux à des fins d'exposition. Il s'occupait également de la gestion des baux portant sur les places de parc ainsi que de l'entretien et la surveillance du parking. L'un de ses fils collaborait avec lui en travaillant comme mécanicien automobile dans l'atelier mécanique situé dans les locaux litigieux. Après le décès de cet enfant en 1997, C.S. \_\_\_\_\_ a engagé R. \_\_\_\_\_ comme mécanicien automobile. Etant dans un premier temps salarié, R. \_\_\_\_\_ s'est par la suite mis à son compte; c'est ainsi que, par contrat du 1er janvier 2000 conclu avec C.S. \_\_\_\_\_, il a pris à bail l'atelier mécanique équipé de tout le matériel nécessaire à son exploitation selon inventaire annexé au dit contrat, pour un loyer mensuel net de 3'000 fr. auxquels s'ajoutent 100 fr. d'acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires et 400 fr. de forfait d'électricité. Il est inscrit au registre du commerce en raison individuelle sous le nom

"Garage [...], R. \_\_\_\_\_" depuis le 27 janvier 2000. Au décès de C.S. \_\_\_\_\_ en octobre 2002, le contrat de concession avec la marque [...] a pris fin. Le second fils de C.S. \_\_\_\_\_, le défendeur A.S. \_\_\_\_\_, a repris les activités de gestion des baux portant sur les places de parc ainsi que d'entretien et surveillance du parking. Il

- 6 - achète également ponctuellement des voitures et motos d'occasion qu'il répare et revend; il utilise à cette fin l'atelier mécanique loué à R. \_\_\_\_\_, en accord avec celui-ci. A.S. \_\_\_\_\_ occupe également une partie de la seconde vitrine-bureau à des fins d'exposition, l'autre partie étant sous- louée à R. \_\_\_\_\_ depuis le mois de décembre 2002, selon contrat de bail conclu oralement entre les deux hommes, pour un loyer mensuel net de 1'250 fr. Depuis le décès de C.S. \_\_\_\_\_, R. \_\_\_\_\_ continue en outre de louer l'atelier mécanique aux mêmes conditions que précédemment et y exerce toujours son activité de mécanicien automobile; toutes les machines et outils dont il dispose appartiennent aux défendeurs qui les entretiennent à leurs frais.

## E. 9

Durant plus de vingt ans, aucune information n'a été demandée par le propriétaire de l'immeuble litigieux, respectivement la gérance, sur les conditions économiques dans lesquelles les locaux étaient exploités. En date du 13 octobre 2006, la gérance a demandé à A.S. \_\_\_\_\_ de lui faire parvenir copie des contrats de sous-location des places de parc, selon courrier dont la teneur est la suivante: "Nous nous référons à la surface que vous louez à l'adresse susmentionnée et vous saurions gré de nous faire parvenir, pour notre information et le bon ordre de nos dossiers, copie des contrats de sous-location des places de parc que vous avez avec les personnes occupant ces emplacements. En effet, nous nous référons à l'article 22 en matière de sous-location des Règles et Usages Locatifs du canton de Vaud qui rappelle que le bailleur doit être tenu informé des sous-location de tout ou partie des locaux loués et y marquer son accord. (...)". La gérance, par son directeur P. \_\_\_\_\_, a réitéré sa demande par courrier du 4 décembre 2006, en ces termes: "Voilà plus d'un mois, qu'au nom et pour le compte du propriétaire de l'immeuble, nous vous avons sollicité en vue de connaître les contrats de sous-location que vous pratiquez dans les sous-sols de l'immeuble sous rubrique. Cette demande vous a, par la suite, été confirmée lors d'une entrevue, en nos locaux, en présence de Mme [...], responsable de notre service de location. Nous sommes désagréablement surpris que vous fixiez une condition supplémentaire à la transmission de cette information, pourtant exigée par l'article 262, al. 2 lettre a) CO! A ce titre, nous vous rappelons que le bailleur peut exiger du locataire qu'il lui fournisse tous les éléments du contrat de sous-location envisagé: identité du sous-locataire, durée de la sous-location, montant du loyer, etc... Le bailleur peut, en outre, demander à recevoir une copie du contrat de sous-location. Cette obligation d'informer le bailleur subsiste pendant toute la durée de la sous-location. Le locataire doit, dès lors, tenir son bailleur informé des modifications éventuelles des conditions de la sous-location. Dans la mesure où vous sous-louez les places de parc concernées sans avoir requis notre consentement, vous avez ainsi commis une faute contractuelle. Au vu de ce qui précède, nous vous mettons formellement en demeure de nous transmettre les éléments ci-devant rappelés, afin que nous puissions prendre une position définitive sur les conditions de sous-location que vous pratiquez. Nous agendons votre réponse au mercredi 6 décembre 2006, dernier délai! (...)". Ayant reçu diverses pièces, le directeur de la gérance s'est déterminé comme suit par courrier du 5 mars 2007 à A.S. \_\_\_\_\_: "L'étude attentive des documents que vous avez bien voulu nous remettre, à notre demande, le 8 décembre 2006

confirme que la sous-location d'un garage équipé, de bureaux et de places de parc vous permettent de générer des rentrées locatives

- 7 - dépassant Fr. 23'000.- (hors TVA). Ce montant dépasse largement le loyer dont vous vous acquittez soit Fr. 12'219.-, charges de Fr. 400.- en sus. A première vue ces conditions de sous-location, dont nous n'avons pas connaissance avant le 8 décembre 2006, paraissent abusives au sens de l'article 262 alinéa 2, lettre b CO. Nous observons également que l'article 6 du contrat de bail à loyer traitant de la sous-location et de la cession de bail prévoit que "le locataire doit exploiter personnellement l'entreprise durant toute la durée du bail. La sous-location totale ou partielle des locaux et des installations du locataire, y compris les dépendances, est interdite, etc...". Avant d'entreprendre toutes démarches en vue de préserver les intérêts du propriétaire, nous vous serions reconnaissants de bien vouloir vous déterminer sur les deux points qui précèdent. Nous agendons votre prise de position au 12 mars 2007. L'étude attentive de votre dossier nous a également permis de remarquer que vous vous acquittez d'un loyer identique depuis le 1er avril 2006, date à laquelle votre loyer avait été abaissé de Fr. 12'862.- à Fr. 12'219.-. Sans préjuger des dispositions que le propriétaire prendra en regard de la problématique de la sous-location de vos locaux, nous vous adresserons dans les prochains jours une notification de hausse de loyer conformément à la disposition n° 16 de votre bail à loyer prévoyant que le loyer pourra être modifié proportionnellement à la variation de l'IPC (indice suisse des prix à la consommation), en prenant pour base l'indice au 1er avril 1985. (...). Le 12 mars 2007, la gérance a corrigé les erreurs contenues dans le courrier du 5 mars 2007 en ces termes: "Nous nous permettons de revenir sur notre courrier du 5 mars 2007 et attirons votre attention sur le fait que vous vous acquittez d'un loyer identique depuis le 1er avril 1996 (voir annexe) et non pas 2006 comme indiqué. D'autre part, l'IPC (indice suisse des prix à la consommation) de base est celui du 1er mai 1993, ainsi qu'indiqué sur la notification de hausse du 23 mai 1993, dont vous trouverez une copie ci-jointe. (...)"

## **E. 10**

Suite aux courriers du 5 et 12 mars 2007, A.S. \_\_\_\_\_ a mandaté Me Thierry Thonney. Une rencontre a eu lieu le 12 avril 2007 entre ce dernier et P. \_\_\_\_\_, afin de discuter des divers points soulevés par la gérance. Lors de cet entretien, P. \_\_\_\_\_ a remis à Me Thierry Thonney un projet de convention dont la teneur est la suivante : "Il est préliminairement exposé ce qui suit : 1. Le 9 avril 1985, T. \_\_\_\_\_ SA, d'une part, C.S. \_\_\_\_\_ et B.S. \_\_\_\_\_, d'autre part, ont conclu un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux portant sur un parking, un garage, et divers locaux annexes, pour une surface totale de 2'550 m2. Le bail commençait le 1er avril 1985 pour finir le 31 mars 2000. Il se renouvelait ensuite de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation donnée par lettre chargée au moins une année à l'avance. Le loyer mensuel net actuel est de CHF 12'219.-, auxquels s'ajoutent CHF 400.- d'acompte de chauffage, d'eau chaude et frais accessoires. Il n'a pas été indexé depuis 1996. 2. Suite au décès de M. C.S. \_\_\_\_\_, le bail a d'abord été transféré à Mme B.S. \_\_\_\_\_ par avenant du 20 janvier 2003, puis à cette dernière et à son fils M. B.S. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, par avenant du 29 mars 2004. Par ailleurs, T. \_\_\_\_\_ SA a transféré l'immeuble objet du bail à M. Q. \_\_\_\_\_, qui a repris les engagements qui y étaient liés. 3. Le contrat de bail autorise les Locataires à sous-louer une partie des locaux (art. 31), sans condition. De fait, les Locataire sous-louent les locaux depuis de nombreuses années.

- 8 - 4. Les conditions de sous-location n'ont jamais été portées à la connaissance du Bailleur, jusqu'à ce que celui-ci s'en inquiète, le 8 décembre 2006. 5. Il ressort des comptes produits par les Locataires que le produit de la sous-location a permis à ces derniers de réaliser un bénéfice net (c'est-à-dire toutes charges déduites), CHF 129'657.99 en 2005, CHF 118'816.20 en 2004 et CHF 117'521.78 en 2003. Ainsi le produit de la sous-location était supérieur aux loyers et aux charges de 108% en 2005, 134% en 2004 et 128% en 2003. Les Locataires n'ont pas fourni leurs comptes pour les années antérieures, mais ils confirment que les données en étaient comparables à celles qui ont été produites. 6. Les Locataires reconnaissent que les conditions de la sous-location, telles que décrites ci-dessus, sont abusives comparées à celles du contrat de bail. Ils reconnaissent dès lors que le Bailleur aurait pu refuser la sous-location, fondé sur l'article 262 alinéa 2 lettre b CO. Les Parties étant cependant désireuses de poursuivre durablement leurs relations contractuelles, elles conviennent de ce qui suit : I. Monsieur A.S.\_\_\_\_\_ et Madame B.S.\_\_\_\_\_ se reconnaissent débiteurs de Monsieur Q.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, de la somme de CHF 250'000.- (deux cent cinquante mille francs). Ils s'engagent à s'acquitter du paiement de cette somme, dans les mains de la N.\_\_\_\_\_ SA, par acomptes trimestriels de CHF 50'000.-. Le premier acompte sera versé avant le 30.06.2007 sur le compte....., le dernier versement interviendra avant le 30.08.2008. II. D'un commun accord entre les parties, le bail actuel est résilié au 30 avril 2007. III. Vu les engagements pris sous chiffres I, II et III ci-dessus, le Bailleur donne son consentement à la sous-location de l'ensemble des locaux objets des baux ci-dessous : a) bail à loyer pour 70 places de parc au prix de Fr. 12'000.-/mois, d'une durée de 5 ans, indexé, renouvelable de 5 ans en 5 ans sauf avis de résiliation communiqué par courrier recommandé, 1 an à l'avance. Il est précisé que les 17 places restantes demeurent à la disposition du Bailleur pour les besoins des autres locataires de l'immeuble. b) bail à loyer pour locaux commerciaux portant sur un garage et divers locaux d'une surface totale de 420 m2 au prix de Fr. 3'000.-/mois, pour une durée de 5 ans indexé, renouvelable de 5 ans en 5 ans. IV. Les Locataires fourniront en tout temps les comptes d'exploitation ainsi que tous documents et justificatifs nécessaires à l'appréciation exhaustive des conditions de la sous-location au Bailleur, spontanément ou sur demande, mais au moins une fois par an, au mois de mars. Tout changement dans les conditions de sous-location sera soumis au consentement préalable du Bailleur, étant précisé que le Bailleur pourra les refuser si l'une ou l'autre des conditions de l'article 262 alinéa 2 CO est remplie. V. Les autres clauses et conditions du bail et des avenants précités demeurent sans changement. Toutes les autres dispositions contenues dans le bail de base ou dans les Dispositions générales et Règles et usages locatifs du canton de Vaud ne sont valables que dans la mesure où elles ne dérogent pas aux dispositions de la présente convention. " Deux nouveaux contrats de bail débutant le 1er mai 2007 et contenant les modalités prévues dans la convention ont également été soumis au conseil des défendeurs.

- 9 -

#### **E. 11**

En date du 16 mai 2007, P.\_\_\_\_\_ a adressé le courrier suivant à Me Thierry Thoney: "Nous donnons suite à notre entrevue du 12 avril 2007 et à nos nombreux courriers à vos clients depuis le mois de novembre 2006, pour vous confirmer que nous demeurons toujours dans l'attente de la position de vos clients promise par vos lignes du 2 avril 2007. A l'appui de notre demande, nous constatons que l'intégralité de la situation vous est connue depuis plus d'un mois. Lors de notre entrevue du 12 avril 2007, nous vous avons également

demandé de nous fournir les comptes d'exploitation révisés de vos clients, nous en restons pourtant toujours dépourvus. Fondés sur ce qui précède, nous vous mettons en demeure de nous faire tenir les pièces ci-devant mentionnées dans un délai au 25 mai 2007. (...)" Le même jour, le conseil des défendeurs s'adressait à la gérance pour l'informer de la position de ses clients au sujet de l'accord proposé lors de l'entretien du 12 avril 2007: "Je ne vous cache pas que mes clients sont extrêmement choqués des prétentions de leur bailleur, notamment concernant des dommages et intérêts à concurrence de Fr. 250'000.- en conséquence de la sous-location d'une partie des locaux et de l'exploitation du parking souterrain conformément aux conditions du bail initial. Mes clients ne peuvent en aucun cas accepter votre proposition de résilier au 30 avril 2007 leur contrat de bail à loyer pour être remplacé par deux baux distincts qui leur enlèvent la possibilité de tirer un bénéfice de l'exploitation du parking. Par ailleurs, le montant demandé pour le garage correspond pratiquement au loyer de sous-location alors qu'est comprise dans ce loyer la mise à disposition de l'intégralité du matériel nécessaire à l'exploitation du garage. Mes clients estiment que les prétentions de M. Q.\_\_\_\_\_ relèvent d'une mauvaise compréhension de l'économie du contrat telle qu'il a été convenu dès le départ et tel qu'il a toujours été pratiqué. Cela étant, je me vois contraint de sauvegarder les intérêts de M. et Mme A.S.\_\_\_\_\_, raison pour laquelle je saisis ce jour la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne d'une requête tendant à faire constater le caractère licite de la sous-location du garage et la manière dont le parking souterrain est exploité. Je précise que mes clients ne sont pas opposés au principe d'une augmentation de loyer qui respecterait la clause d'indexation. Par ailleurs, mes clients ne sont pas insensibles au fait que M. Q.\_\_\_\_\_ puisse avoir besoin de quelques places de parc dans les sous-sols de manière à les mettre à disposition de ses propres locataires. Mes clients seraient prêts à passer des accords à des conditions avantageuses avec ces éventuels sous-locataires de manière à ce que l'absence de places de parc ne soient pas un obstacle à l'exploitation des étages. Il va de soi que si M. Q.\_\_\_\_\_ admet le fait que mes clients se sont toujours comportés de manière conforme au bail et qu'il n'y a pas en l'espèce de "sous-location à des conditions abusives", la requête adressée à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne pourrait être retirée puisqu'elle n'aurait alors plus d'objet. (...)" Ce courrier a été reçu par la gérance le 21 mai 2007.

#### **E. 12**

A.S.\_\_\_\_\_ et B.S.\_\_\_\_\_ ont ainsi saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne par requête du 16 mai 2007, au pied de laquelle ils ont pris les conclusions suivantes contre Q.\_\_\_\_\_, avec suite de frais et dépens:

- 10 - "I. Les conditions du contrat de sous-location du 1er janvier 2000 qui lie A.S.\_\_\_\_\_ et B.S.\_\_\_\_\_ à R.\_\_\_\_\_ ne sont pas abusives. II. Les conditions auxquelles A.S.\_\_\_\_\_ et B.S.\_\_\_\_\_ exploitent le parking souterrain situé dans l'immeuble de [...] à Lausanne, propriété de Q.\_\_\_\_\_, sont conformes au contrat de bail à ferme non-agricole du 9 avril 1985. Subsidièrement: III. Les conditions auxquelles les places de parc situées dans le parking souterrain de l'immeuble de [...] à Lausanne, propriété de Q.\_\_\_\_\_, sont sous-louées ne sont pas abusives."

#### **E. 13**

Par courriers recommandés distincts du 29 mai 2007, le demandeur a, par l'intermédiaire de la gérance, informé séparément les défendeurs de ce qui suit: "(...) Demeurant

malheureusement sans réponse à notre requête à votre conseil, Me Thierry Thonney, de pouvoir disposer de vos comptes d'exploitation dûment révisés dans un délai au 25 mai 2007, nous constatons que nous ne sommes pas en mesure d'apprécier valablement les conditions de sous-location que vous pratiquez. Fondés sur ce qui précède, et conformément aux dispositions des articles 262, al 2, lit a et b, et 257f), al 3 CO, nous résilions votre bail à loyer de manière anticipée au 31 juillet 2007. Subsidiairement, dans le but de préserver tous les droits du propriétaire de l'immeuble, nous résilions votre bail conformément à son échéance à savoir au 31 mars 2010. (...)" . Chaque courrier était accompagné de deux formules officielles de notification de résiliation de bail, l'une pour le 31 juillet 2007, l'autre pour le 31 mars 2010.

#### **E. 14**

Par une seconde requête adressée à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne en date du 28 juin 2007, les défendeurs ont conclu à l'annulation des congés, subsidiairement à une prolongation de bail.

#### **E. 15**

Dite Commission a tenu séance en date du 16 août 2007. La conciliation a été tentée, mais n'a pas abouti. Dès lors, selon procès-verbal du 20 août 2007, la Commission a constaté l'échec de la conciliation s'agissant de la requête du 16 mai 2007 et a statué comme suit sur les conclusions des locataires prises dans leur requête du 28 juin 2007: "I. La résiliation de bail du 29 mai 2007 pour le 31 juillet 2007 adressée séparément à M. A.S.\_\_\_\_\_ et Mme B.S.\_\_\_\_\_, est nulle et de nul effet. II. La résiliation de bail du 29 mai 2007 pour le 31 mars 2010 adressée séparément à M. A.S.\_\_\_\_\_ et à Mme B.S.\_\_\_\_\_, est annulée. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées. La présente décision est rendue sans frais ni dépens."

#### **E. 16**

Le demandeur a saisi le Tribunal des baux par requête du 19 septembre 2007, au pied de laquelle il a pris les conclusions suivantes avec dépens:

- 11 - "I. Les conditions de la sous-location par les locataires A.S.\_\_\_\_\_ et B.S.\_\_\_\_\_ des locaux qu'ils louent à [...], à Lausanne, n'ont pas été intégralement communiquées au bailleur Q.\_\_\_\_\_ dans le délai au 25 mai 2007 qui leur était imparti. II. Les conditions auxquelles les locataires A.S.\_\_\_\_\_ et B.S.\_\_\_\_\_ sous- louent les locaux qu'ils louent à [...] au bailleur Q.\_\_\_\_\_ sont abusives. Principalement III. Les résiliations de bail du 29 mai 2007 pour le 31 juillet 2007 adressées séparément à A.S.\_\_\_\_\_ et à B.S.\_\_\_\_\_ concernant leur bail commercial relatif aux locaux situés dans l'immeuble sis à [...], à Lausanne sont valables, les locataires devant rendre les locaux libres de tous objets et de toute occupation au bailleur Q.\_\_\_\_\_ pour le 31 juillet 2007. Subsidiairement IV. Les résiliations de bail du 29 mai 2007 pour le 31 mars 2010 adressées séparément à A.S.\_\_\_\_\_ et à B.S.\_\_\_\_\_ concernant leur bail commercial relatif aux locaux situés dans l'immeuble sis à [...], à Lausanne sont valables, les locataires devant rendre les locaux libres de tous objets et de toute occupation au bailleur Q.\_\_\_\_\_ pour le 31 mars 2010."

#### **E. 17**

Les défendeurs ont saisi le Tribunal des baux par requête du

#### **E. 20**

Le Tribunal des baux a repris séance le 18 décembre 2008. Le témoin G. \_\_\_\_\_ a été entendu. Le Tribunal a renoncé à l'audition du témoin D. \_\_\_\_\_. Lors de dite audience, les défendeurs ont conclu au rejet, avec suite de frais et dépens, des conclusions prises par le demandeur et à la confirmation de la décision de la Commission de conciliation déclarant nulle la résiliation signifiée pour le 31 juillet 2007 et annulant la résiliation signifiée pour le 31 mars 2010. Le demandeur a pour sa part conclu au rejet, avec suite de frais et dépens, de toutes les conclusions formulées par les défendeurs, dans la mesure où elles sont recevables. Son conseil a produit deux pièces, dont un "tableau récapitulatif des loyers, charges et bénéfices admis par le bailleur et bénéfices effectivement réalisés par l'exploitation du Parking V. \_\_\_\_\_" qui a été établie par ce dernier pour les besoins de la cause.

## **E. 21**

Le Tribunal de céans a délibéré le 12 février 2009. » B. Par acte du 23 octobre 2009, Q. \_\_\_\_\_ a recouru contre ce jugement, concluant principalement à sa réforme en ce sens que le dispositif est modifié comme suit : « I. Les résiliations de bail du 29 mai 2007 pour le 31 juillet 2007 adressées séparément à l'intimé A.S. \_\_\_\_\_ et à l'intimée B.S. \_\_\_\_\_ concernant leur bail commercial relatif aux locaux situés dans l'immeuble sis à [...], à Lausanne, sont valables, les intimés A.S. \_\_\_\_\_ et B.S. \_\_\_\_\_ devant rendre les locaux libres de tous objets de toute occupation au recourant Q. \_\_\_\_\_ pour le 31 juillet 2007. II. Sans objet. IV. De pleins dépens de première instance sont alloués au recourant Q. \_\_\_\_\_. » Subsidiairement, le recourant a conclu à la réforme du jugement attaqué en ce sens que le dispositif est modifié comme suit : « I. Sans objet. II. Les résiliations de bail du 29 mai 2007 pour le 31 mars 2010 adressées séparément à l'intimé A.S. \_\_\_\_\_ et à l'intimée B.S. \_\_\_\_\_ concernant leur bail commercial relatif aux locaux situés dans l'immeuble sis à [...], à Lausanne, sont valables, les intimés devant rendre les locaux libres de tous objets de toute occupation au recourant Q. \_\_\_\_\_ pour le 31 mars 2010. IV. De pleins dépens de première instance sont alloués au recourant Q. \_\_\_\_\_. »

- 13 - Plus subsidiairement encore, le recourant a conclu à l'annulation du jugement attaqué et au renvoi de la cause au Tribunal des baux pour nouveau jugement. Dans son mémoire du 4 janvier 2010, le recourant a développé ses moyens et confirmé ses conclusions. Les intimés A.S. \_\_\_\_\_ et B.S. \_\_\_\_\_ ont conclu par acte du 9 mars 2010 au rejet du recours avec suite de frais et dépens. En droit :

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