

VD_GERICHTE XG07.005650 vom 18. September 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-09-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XG07.005650

FR: VD_GERICHTE XG07.005650 du 18 septembre 2009

IT: VD_GERICHTE XG07.005650 del 18 settembre 2009

Erwägungen

E. 2

Un avenant no 2 au contrat de bail a été établi le 6 octobre 2003 et signé par les parties, celui-ci prévoyait notamment ce qui suit :

- 4 - "(...) Article 1 Le bail à loyer signé en date du 1er septembre 2003, actuellement au bénéfice et à la charge du cédant, est repris par le cessionnaire à partir du 1er novembre 2003. Il y a donc cession de bail de Mme W._____ à Mme W._____ et Q._____. Art. 263 al 4 du CO : Le locataire est libéré de ses obligations envers le bailleur. Il répond toutefois solidairement avec le tiers jusqu'à l'expiration de la durée du bail ou la résiliation de celui-ci selon le contrat ou la loi mais, dans tous les cas, pour deux ans au plus. Article 2 Le cessionnaire déclare avoir pris connaissance du bail cédé et de ses annexes. Il s'engage à en respecter toutes les clauses et conditions. Pour le bon ordre, le cessionnaire a pris connaissance que le loyer en vigueur est le suivant : Fr. 15'000.-- + charges Fr. 500.-- + TVA Fr. 1'178.-- = Fr. 16'678.— IPC 149.9 (juillet 2003) Article 3 Le cessionnaire fournira au bailleur, à la signature de la présente cession, une garantie bancaire ou un cautionnement solidaire de Fr. 45'000.--, conformément à l'article 3 des dispositions générales de bail à loyer pour locaux commerciaux. (...)"

E. 3

A titre de garantie de loyer, les défendeurs W._____ et Q._____ ont fait constituer en faveur de la bailleuse : - le 14 octobre 2003, par B._____, une caution d'un montant de 25'000 francs ; - le 18 août 2004, par E._____ SA un cautionnement simple pour un montant de 20'000 francs;

E. 4

Le 28 octobre 2004, la demanderesse a adressé au Juge de paix de Lausanne une requête tendant à l'expulsion des défendeurs. Le 8 novembre 2004 et le 20 janvier 2005, la demanderesse et la défenderesse ont signé cette convention : "1. Loyers W._____ confirme que le paiement des loyers est à jour qu'elle continuera à honorer le délai pour le paiement desdits loyers. 2. Garantie de loyer La garantie de fr. 45'000.- a été couverte par W._____, dans les termes établis du bail. 3. Fonds de commerce a. W._____ reconnaît irrévocablement que le montant de Fr. 70'000.—découlant de la convention du 1er septembre 2003 pour la remise des locaux de l'ancienne discothèque "G._____" est justifié et dû par elle à C._____ AG. b. W._____ ayant procédé à des travaux de mise à jour des locaux conformément au chiffre 6.4 de l'annexe 1 au contrat de bail à loyer du 1er septembre 2003, W._____ AG, accepte à bien plaisir et quand bien même le chiffre 6.4 précité prévoit que tous ces

- 5 - travaux sont à charge du locataire, de participer pour un montant forfaitaire et maximum de Fr. 20'000.--. Ce montant de Fr. 20'000.—est par conséquent porté en

diminution de la somme de Fr. 70'000.—mentionnée à la lettre 3.a ci-dessus. W. _____ renonce à réclamer quoi que ce soit d'autre à C. _____ AG à raison de ces travaux de mise à jour et de l'état des locaux tels qu'elle en a pris possession au début du bail. c. W. _____ se reconnaît la débitrice de C. _____ AG de la somme de Fr. 50'000.—(...). d. Le montant de Fr. 50'000.—mentionné ci-dessus, dû par W. _____ à C. _____ AG, sera réglé par W. _____ par le régulier versement de mensualités de Fr. 4'166.—(...), hors TVA, pendant douze mois, la première fois le 1er décembre 2004 et ainsi de suite. En cas de retard de quinze jours dans le paiement d'une mensualité, le solde encore dû est immédiatement exigible. (...)" La demanderesse s'engageait également dans cette convention à retirer sa requête d'expulsion, ce qu'elle a fait le 18 janvier 2005. La demanderesse admet avoir reçu la somme de 10'810 fr. 65 en exécution de cette convention.

E. 5

Finale,ment, vérification faite, ma correspondance du 25 janvier 2006 doit être corrigée dans le sens qui précède, si bien que seul serait dû, à ce jour, le loyer pour le mois de février 2006.

E. 6

Les relations entre parties sont régies, en particulier, par un avenant signé le 6 octobre 2003, intervenu avec transfert de bail dès le 1er novembre 2003, au nom personnel d'W. _____ et Q. _____. Les conditions en sont demeurées inchangées, hormis la confirmation du loyer mensuel et des charges, ainsi que l'adjonction de la TVA à concurrence de Fr. 1'178.- par mois, soit Fr.16'678.- en tout. En l'état, ce bail à loyer n'a pas été passé au nom de D. _____ SARL, ce qui, comme l'a observé W. _____ à plusieurs reprises, ne lui permet pas de déduire la TVA payée, à titre d' « impôt anticipé », et ce qui lui cause un préjudice de Fr. 1'178.- par mois, soit Fr. 14'136.- par an. Au 1er novembre 2005, le préjudice encouru par ma mandante à ce titre s'élevait donc à Fr. 28'272.-. L'article 263 CO dispose, à son alinéa 1er, que « le locataire d'un local commercial peut transférer son bail à un tiers avec le consentement écrit du bailleur », consentement que le bailleur ne peut refuser que pour de justes motifs. Aussi bien, et pour la raison qui précède, C. _____ AG est requise d'autoriser le transfert du bail du nom d'W. _____ et/ou Q. _____ à « D. _____ SARL », et cela avec effet rétroactif, afin qu'elle puisse déduire la TVA perçue par le bailleur à titre d' « impôt anticipé ». Vous aurez l'amabilité de bien vouloir me donner votre accord, le plus rapidement possible, afin que je puisse le cas échéant saisir, en cas de refus, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne.

E. 7

Par courriers séparés du 2 juin 2006, le conseil de la demanderesse a adressé aux défendeurs notamment ceci : "(...) Il s'avère en effet que les loyers des mois de mars, avril, mai et juin 2006 ne sont pas réglés à ce jour, représentant un arriéré total de Fr. 66'712.—(soixante-six mille sept cent douze francs). Conformément à l'art. 257d du Code des Obligations, vous êtes mis en demeure de verser à la propriétaire, sur le compte que vous connaissez auprès de l'E. _____ SA (206-311065.01R), la somme de Fr. 66'712.—(soixante-six mille sept cent douze francs), ceci dans un délai de trente jours. La présente vaut commination au sens de l'art. 257d CO. Si le montant de Fr. 66'712.—(soixante-six mille sept cent douze francs) n'est pas parvenu sur le compte de C. _____ AG dans le délai de trente jours précité, il sera procédé à la résiliation du contrat de bail. (...)" Par courriers séparés du 17 juillet

2006, le conseil de la demanderesse a adressé aux défendeurs notamment les lignes suivantes : "(...) Malgré la commination du 2 juin 2006, l'arriéré de loyer n'a pas été payé dans le délai de trente jours imparti. Par conséquent, la bailleuse procède à la résiliation du contrat de bail, conformément à l'article 257d CO, pour le 31 août 2006. (...)". Une notification de résiliation de bail du 17 juillet 2006 accompagnait les courriers de la bailleuse, celle-ci résiliant le bail au 31 août 2006 au motif du non-paiement du loyer dès le mois de mars 2006, malgré la commination du 2 juin 2006.

E. 8

Le 18 juillet 2006, l'Office des poursuites de l'arrondissement de Lausanne-Est a établi un inventaire des biens garnissant les locaux loués par les déffendeurs pour sauvegarde des droits de rétention de la demanderesse. Le 27 juillet 2006, la demanderesse a introduit une poursuite en réalisation de gage auprès de l'Office des poursuites de Lausanne-Est, à l'encontre de W. _____ et de Q. _____ pour 01) 50'034 fr. sans intérêts, 02) 533 fr. 55 sans intérêts, 03) 533 fr. 55 sans intérêts et 04) 100 fr. sans intérêt. Le commandement de payer mentionnait la cause de l'obligation suivante : "Loyers impayés du 1.03.06 au 31.05.06 pour locaux commerciaux, sis Pl. Gare 2, 1003 Lausanne. 2) Frais du procès-verbal d'inventaire no 1159446 -01 du 18.07. 063) Frais de procès-verbal d'inventaire co-obligé no 1159446-02 du 18.07.06. Désignation du gage : Biens garnissant les locaux commerciaux de 273 m2 au premier sous-sol, à usage de discothèque "X. _____", sis Pl. Gare 2, 1003 Lausanne, selon procès-verbaux d'inventaire nos 1159446-01/02 du 18.07.06"

E. 9

Par courrier du 24 juillet 2006, le conseil des défendeurs a adressé au conseil de la demanderesse les lignes suivantes : "(...)

- 10 - Le loyer, considérable, de CHF 15'000.-, charges (CHF 500.-) et TVA (CHF 1'178.-) en sus, ne permettra pas de retrouver un repreneur aux mêmes conditions. Ainsi bien, et cela de manière à atténuer le dommage, ma mandante présente, en qualité de candidats à la reprise, déjà intéressés à la plus prochaine échéance : 1.- J. _____ Chemin de Monthey 1020 Renens Charges et TVA comprises, l'intéressé est prêt à conserver une redevance mensuelle totale de CHF 12'000.- (douze mille francs). 2.- A.O. _____ et B.O. _____ Avenue de Chailly 34 1012 Lausanne Charges et TVA en sus, les intéressés sont prêts à consacrer un loyer de CHF 9'000.- (neuf mille francs) par mois. 3.- U. _____ Café, Restaurant ; Pizzeria M. _____ Avenue de la Gare 52 1003 Lausanne (...)". Le 26 juillet 2006, le conseil de la demanderesse a répondu au conseil des défendeurs notamment par ces lignes : "(...) Le transfert du bail commercial implique, cela va de soi, que le contrat soit transféré aux conditions contractuelles en vigueur. On ne pourrait autrement pas parler de transfert de contrat. Dans la mesure où votre cliente présente des candidats qui ne sont pas disposés à reprendre le bail aux conditions contractuelles existantes, la propriétaire n'a même pas à entrer en matière. Quant à l'art. 264 CO, il n'entre pas non plus en considération, tout simplement parce qu'il faudrait, pour cela, que votre mandante ait restitué la chose, ce qui n'est pas le cas malgré le fait qu'elle ne paie plus le loyer depuis mars 2006 y compris et qu'elle n'exploite plus l'établissement X. _____. Au demeurant, selon cette disposition légale également, le candidat repreneur doit être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions. Selon la jurisprudence, on ne peut exiger du bailleur qu'il recherche ou accepte un locataire de remplacement payant un loyer moins élevé. (...)". Le 3

août 2006, J. _____ a adressé un courrier à C. _____ AG dont il ressort notamment ce qui suit : "(...) J'ai été approché par Madame W. _____ qui est actuellement au bénéfice d'un contrat de bail pour les locaux commerciaux utilisés actuellement par le X. _____ à la Place de la Gare 2 à Lausanne. Dans le cadre des discussions actuellement menées avec Madame W. _____, j'envisage de racheter une partie des actifs de l'exploitation de la discothèque actuelle avec d'autres personnes.

- 11 - Afin que nous puissions aller de l'avant, nous souhaitons obtenir de votre part un rendez-vous afin que les aspects liés à la reprise de ce contrat de bail ou la conclusion d'un nouveau contrat de bail puissent être évoqués. A cet effet, nous vous remercions de bien vouloir contacter Mme [...] au 079/[...] afin qu'une entrevue puisse être organisée très rapidement. Il est évident que le transfert de bail ou la conclusion d'un nouveau contrat de bail est lié au rendez-vous que nous souhaitons obtenir de votre part. Pour autant qu'un rendez-vous puisse être fixé de manière rapide, il pourrait être envisagé que soit le transfert de bail ou la conclusion d'un nouveau bail intervienne déjà au 1er septembre 2006. (...)" . Le témoin J. _____ a expliqué qu'il n'avait pas reçu de réponse à cette lettre. Interrogé sur son projet, il a précisé qu'il souhaitait louer les locaux litigieux, à condition qu'il obtienne un bail d'une durée de dix ans et que le loyer soit fixé à 14'000 fr. par mois au maximum. Il a déclaré qu'il était également prêt à verser aux défendeurs la somme de 85'000 fr. pour la reprise du fonds de commerce. Mécanicien de profession, il a admis qu'il n'avait lui-même jamais exploité d'établissement public et que ses seules liquidités étaient sa caisse de pension d'un montant de 220'000 francs. Il a toutefois précisé qu'il avait l'intention de s'associer avec des personnes ayant de l'expérience dans l'exploitation d'un établissement public. Le témoin A.O. _____, cuisinier de profession, exploite avec succès depuis plusieurs années un restaurant [...] de 70 places à Lausanne. Il a confirmé qu'il était intéressé à la reprise des locaux litigieux, à condition toutefois que le loyer mensuel soit ramené à 9'000 fr. plus charges. Il a précisé qu'il n'avait toutefois pas contacté la demanderesse.

E. 10

Le 25 août 2006, le conseil des défendeurs s'est rendu à l'Etude du conseil de la demanderesse pour y déposer les clés du local commercial. Il y a reçu une quittance. Par courrier du 28 août 2006, le conseil de la demanderesse adressait au conseil des défendeurs notamment ces lignes : "(...) Le 25 août 2006 dans la matinée, vous avez apporté à mon Etude deux clés du club X. _____ et quittance vous en a été délivrée. La remise des clés par votre cliente constitue une restitution effective des locaux et confirme la fin des relations contractuelles de bail dès la remise des clés le 25 août 2006, étant rappelé que le contrat a été résilié par la bailleuse pour le 31 août 2006 en application de l'art. 257d CO pour non paiement du loyer. Si le contrat de bail a ainsi pris fin (résiliation de la bailleuse et restitution des clés par la locataire quelques jours avant l'échéance), votre cliente, ainsi que M. Q. _____, doivent nonobstant réparer le dommage résultant de la violation de leurs obligations contractuelles (inexécution sous la forme du non paiement du loyer), qui a donné lieu à la résiliation fondée sur l'art. 257d CO et à la fin du contrat. Les dommages et intérêts auxquels la bailleuse peut prétendre comprennent notamment le loyer échu entre le départ des locataires, en l'occurrence effectif à fin août

- 12 - 2006, et la relocation des locaux, jusqu'à la première échéance contractuelle, qui est en l'espèce le 1er novembre 2008 à midi. Conformément à son obligation de diminuer le dommage (art. 44 CO), la bailleuse fera diligence pour relouer les locaux et ainsi limiter

au maximum son préjudice. Cas échéant, si un loyer moins élevé devait pouvoir être obtenu d'un nouveau locataire, votre cliente et M. Q. _____ seront solidairement redevables de la différence entre le loyer contractuel (découlant du contrat signé le 1er septembre 2003) et le nouveau loyer, cela jusqu'au 1er novembre 2008. (...)"

E. 11

La faillite de D. _____ Sàrl a été prononcée le 15 août 2006. La procédure de faillite, suspendue faute d'actif, a été clôturée le 29 novembre 2006 par prononcé de la Présidente du Tribunal de l'arrondissement de la Côte. Le 21 septembre 2006, l'Office des poursuites et faillites de l'arrondissement de Nyon a adressé au conseil de la demanderesse notamment les lignes suivantes : "(...) Faillite de D. _____ SARL, [...] B4, [...] Maître, Nous vous informons que la Présidente du Tribunal d'arrondissement de la Côte a prononcé la faillite de la société débitrice précitée le 15 août 2006. Nous avons pris connaissance du courrier que vous avez adressé à l'office des faillites de Lausanne, requis par voie de commission rogatoire par notre office pour procéder à un inventaire. Lors de son audition, l'associée-gérante de la société faillie nous a déclaré que l'ensemble des biens qui se trouvent dans les locaux loués par elle-même et son associé, Monsieur Q. _____ sont la propriété exclusive de D. _____ Sàrl, à l'exception de quelques biens dont la propriété semble être revendiquée par des tiers en vertu de divers contrats. Dès lors, nous devons procéder à l'inventaire de ces actifs et nous ne pouvons qu'attirer votre attention sur les dispositions de l'art. 222 LP, plus particulièrement l'alinéa 4. Cependant et pour éviter de déranger inutilement le propriétaire des lieux que vous représentez, nous avons obtenu une clé des locaux de la part de l'associée-gérante et avons procédé à cet inventaire. (...)". Entendu comme témoin, [...], Préposé de l'Office des poursuites et faillites de Nyon-Rolle, a déclaré qu'il avait lui-même constaté sur la base de factures qu'une grande partie des biens garnissant les locaux litigieux appartenaient à D. _____ Sàrl, raison pour laquelle il en avait dressé l'inventaire dans le cadre de la faillite de cette société. Le 26 septembre 2006, le conseil de la demanderesse a adressé au conseil des défendeurs cette lettre : "(...) J'apprends avec stupéfaction que votre cliente a conservé en tout cas une clé des locaux propriété de ma mandante, puisqu'elle a pu la remettre à l'Office précité (voir 5ème paragraphe de la lettre du 21 septembre 2006).

- 13 - Vous êtes pourtant passé à mon Etude le 25 août 2006 pour me remettre les clés du club X. _____, démontrant par actes concluants que le contrat de bail avait pris fin. Je vous l'ai du reste confirmé par écrit le 28 août 2006. La remise des clés était censée satisfaire intégralement à l'obligation de restitution incombant au locataire à la fin du bail (art. 267 CO). La conservation d'une clé des locaux par votre mandante est dès lors tout à fait illicite. Le fait de la remettre à un tiers (que ce soit l'Office des poursuites ou des faillites n'y change rien), afin qu'il puisse pénétrer dans les locaux pourrait être constitutif d'instigation ou de complicité de violation de domicile. (...)". Le 27 septembre 2006, le conseil des défendeurs a répondu en ces termes : "(...) Je reste moi-même surpris que l'Office des poursuites et faillites de l'arrondissement de Nyon ait pu disposer d'une clé, et sans doute faut-il concevoir que par inadvertance, W. _____ avait omis de restituer, respectivement faire restituer, la clé correspondante à votre serviteur à votre intention. Il ne s'agit au demeurant que d'un malentendu, j'imagine, et il est en tous les cas exclu de concevoir une éventuelle « instigation ou complicité de violation de domicile », termes excessifs qui ont sans doute dû dépasser votre plume ! (...)". Le 28 septembre 2006, l'Office des Poursuites et Faillites de l'arrondissement de Nyon a répondu au conseil de la

demanderesse par ces lignes : "(...) En ce qui concerne l'inventaire exécuté dans les locaux sis à la place de la Gare 2 à Lausanne, nous vous informons que lors de son audition, Madame W._____ nous a déclaré que l'exploitation de la discothèque avait cessé le 29 juin 2006 et que les clés à l'exception d'une avaient été remises à la gérance. Elle nous a précisé qu'elle détenait également les clés des divers appareils loués au nom de la société faillie qui se trouvent dans les locaux précités. (...)". Le 6 décembre 2006, l'Office des faillites de l'arrondissement de Lausanne a restitué les clés des locaux litigieux au conseil de la demanderesse.

E. 12

Par contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux du 21 septembre 2006, la demanderesse a remis à bail à T._____ SA en formation, K._____ et Z._____, solidairement entre eux, les locaux litigieux moyennant un loyer mensuel net de 12'000 fr. la première année, de 13'000 fr. la deuxième année et de 14'000 fr. la troisième année, plus acompte de charges et TVA. Prévu pour durer du 15 septembre 2006 au 30 septembre 2011, le bail se renouvelait pour soixante mois et ainsi de suite, sauf avis de résiliation donné douze mois à l'avance. L'article 5.20 de ce contrat est libellé comme suit : « Une remise d'un mois de loyer est accordée à bien plaisir par le bailleur aux locataires, cela afin de tenir compte de la période nécessaire à leur installation et au démarrage de

- 14 - leur établissement. La remise d'un mois de loyer commence à la signature du bail et remise des clés, soit le 21 septembre 2006 à 10 heures. Le premier montant effectivement payé à titre de loyer par les locataires sera donc un loyer (...), c'est-à-dire Fr. 4'000.--, pour la période du 22 au 31 octobre 2006 ; au montant net de Fr. 4'000.- s'ajoute un acompte de Fr. 250.- sur charges, plus TVA, soit un total de Fr. 4'573.—(...). Dès le 1er novembre 2006, le loyer plein (...) est dû et ainsi de suite. » La demanderesse et T._____ SA en formation, K._____ et Z._____ ont également passé une convention de remise de matériel aux termes de laquelle la bailleuse a transféré aux locataires les éléments mobiliers garnissant les locaux litigieux moyennant un prix de 14'000 francs. Cette convention se réfère à l'inventaire des biens établi par l'Office des poursuites de Lausanne Est le 23 juin 2006 à la réquisition de la demanderesse dans le cadre de la poursuite dirigée contre les défendeurs. Enfin, la demanderesse et T._____ SA en formation, K._____ et Z._____ ont passé une convention dans laquelle on peut lire notamment ce qui suit : « (...) - II – Les parties arrêtent d'un commun accord à Fr. 86'000.—(...) la valeur du potentiel lié à l'exploitation des locaux commerciaux (c'est-à-dire uniquement les murs, indépendamment du mobilier et de l'agencement), locaux qui sont l'objet de la présente convention, ainsi que d'un contrat de bail à loyer, potentiel découlant du bail à loyer accordé, de l'emplacement des locaux et de leur affectation de longue date à l'exploitation d'établissements publics nocturnes. - III – Le montant de Fr. 86'000.—(...) dû par T._____ SA en formation, K._____ et Z._____ en faveur de à C._____ AG est payable à la signature de la présente convention. (...) - VI – La valeur attribuée par les parties d'un commun accord au potentiel des locaux (voir chiffre II ci-dessus) ne signifie nullement de la part de la propriétaire une quelconque assurance ni garantie de bons résultats, chiffres d'affaires, profits ou autres, pour les exploitants. Ces derniers en sont bien conscients, ainsi que du fait qu'ils assument seuls les risques et profits de leur future exploitation. Ils sont également bien conscients du fait que, en cas de remise ultérieure de leur exploitation à un ou des tiers, leur possibilité de récupérer leurs investissements de départ dépend uniquement d'eux et de la manière dont ils

auront mené et géré leurs affaires. La propriétaire n'est absolument pas concernée par cette problématique et n'endosse aucune responsabilité à cet égard. (...) ».

- 15 - Entendu comme témoin, K. _____, restaurateur, qui exploitait alors le restaurant voisin des locaux litigieux, pizzeria « M. _____ », et un établissement public à Genève, le restaurant « N. _____ », a exposé que, durant l'été 2006, il avait eu un entretien avec la défenderesse qui cherchait à remettre la discothèque qu'elle exploitait dans les locaux litigieux. Il a précisé que dès lors que la défenderesse tardait à lui remettre des documents comptables sur son exploitation, il avait décidé de contacter directement la demanderesse pour discuter des conditions de la relocation des locaux litigieux. C'est ainsi qu'il a offert à la demanderesse de reprendre les locaux litigieux moyennant le paiement de 100'000 fr. pour la reprise du commerce et le versement d'un loyer mensuel net de 12'000 fr., TVA et charges en sus, en expliquant qu'il envisageait de réaménager complètement les locaux en y effectuant pour 170'000 francs environ de travaux. La demanderesse lui a alors proposé de payer 12'000 fr. de loyer mensuel la première année, puis 13'000 fr. la deuxième année et 14'000 fr. dès la troisième année, ce qu'il a accepté. Le témoin a précisé qu'il a entièrement réaménagé les locaux litigieux, investissant environ 170'000 fr. en travaux d'aménagement, les travaux se déroulant pendant un mois à partir du 15 septembre 2006. Interpellé, le témoin a déclaré que s'il n'avait pas dû s'acquitter du montant de 100'000 fr. que réclamait la demanderesse pour la remise du commerce ou avait pu payer un montant moindre, il aurait été d'accord de payer dès le départ un loyer mensuel net de 15'000 francs. Entendue comme témoin, Z. _____, qui est l'épouse de K. _____, a déclaré que les 86'000 fr. qu'ils avaient versés à la demanderesse était un « pas-de-porte », soit un montant dont le paiement était indispensable pour pouvoir signer un bail. A ses yeux, il importait peu que ce montant soit payé au propriétaire des locaux ou à l'ancien locataire, du moment que cela permettait de signer un bail.

E. 13

Le 27 septembre 2006, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne a tenu audience à la suite de la requête de la demanderesse du 20 mars 2006. Lors de cette audience, les parties ont décidé de suspendre la cause jusqu'au 30 novembre 2006. Le 26 janvier 2007, la Commission de conciliation constate l'échec de la conciliation.

E. 14

Par requête du 12 février 2007 adressée au Tribunal des baux, la demanderesse C. _____ AG a pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes contre les défendeurs W. _____ et Q. _____ : " - I - W. _____ et Q. _____ sont les débiteurs, solidairement entre eux ou chacun pour la part que justice dira, de C. _____ AG et lui doivent immédiat paiement de la somme de Fr. 184'066,60 (cent huitante quatre mille soixante-six francs suisses) avec intérêts à 5% l'an dès le 27 septembre 2006. - II -

- 16 - W. _____ est la débitrice de C. _____ AG et lui doit immédiat paiement de la somme de Fr. 39'189,35.--(trente-neuf mille cent huitante-neuf francs suisses et trente-cinq centimes) avec intérêts à 5% l'an dès le 27 septembre 2006. - III - La garantie de loyer de Fr. 25'000.—selon certificat de garantie B. _____ du 14 octobre 2003 (référence 66373) est immédiatement et intégralement libérée en faveur de C. _____ AG. - IV - La garantie de loyer de Fr. 20'000.—selon cautionnement simple d'E. _____ SA du 18 août 2004 (référence 40GA-A57871-4G60) est immédiatement et intégralement libérée en faveur de C. _____ AG" Par requête du 19 février 2007 adressée au Tribunal des baux, les

défendeurs ont pris, sous suite de frais et dépens, les conclusions suivantes contre la demanderesse : "1.- W. _____ et/ou Q. _____, solidairement entre eux le cas échéant, ne sont pas débiteurs de C. _____ AG, ni de CHF 39'189.34 (trente-neuf mille cent huitante- neuf francs trente-quatre) ni de CHF 50'034.- (cinquante mille zéro trente-quatre francs), ni d'aucune autre somme, en capital, intérêt ou dépens. 2.- C. _____ AG n'est au bénéfice d'aucun droit de rétention. 3.- C. _____ AG est débitrice d'W. _____ et Q. _____, solidairement entre eux ou dans mesure que Justice dira, de CHF 114'162.- (cent quatorze mille cent soixante- deux francs) avec intérêts à 5% l'an dès le 1er juillet 2005, échéance moyenne. 4.- Les garanties constituées, d'une part à concurrence de CHF 20'000.- (vingt mille francs) auprès de l'E. _____ (numéro 40GA-A57871-4G60) le 18 août 2004, d'autre part à concurrence de CHF 25'000.- (vingt-cinq mille francs) auprès de B. _____ SA sous numéro £d 066373-06rd le 14 octobre 2003, sont intégralement libérées en faveur des locataires, à leur totale décharge."

E. 15

septembre 2006. De plus, on ne saurait exiger d'un bailleur qu'il atténue le dommage résultant de la résiliation anticipée du bail pour défaut de paiement des loyers, en relouant les locaux dès le lendemain du jour où le locataire sortant lui a restitué les clés. Un délai de relocation d'une vingtaine de jours paraît à cet égard constituer un minimum (Lachat, Le droit du bail, 2ème éd., 2008, n. 5.2.5, pp. 611 et 612, et références citées). 3. Les recourants affirment aussi que le montant de 30'810 fr. 65 qu'ils ont versé au total à l'intimée doit être déduit des montants réclamés (ch. 4 du mém.). Les premiers juges ont procédé à la déduction requise (cf. jgt, p. 28 al. 5). Il n'y a pas lieu d'y revenir. 4. Les recourants invoquent encore le droit de rétention que le bailleur peut exercer sur les meubles d'un local commercial afin de garantir les loyers de l'année écoulée et du semestre courant. Les recourants n'ont pas repris leur conclusion de première instance selon laquelle "C. _____ AG n'est au bénéfice d'aucun droit de rétention" (cf. jgt, p. 20, en bas). Faute de conclusions sur ce point, il n'y a donc pas lieu d'examiner les moyens qu'ils font valoir à ce titre. En outre, les considérants du jugement, qui sont sur ce point également convaincants, peuvent être confirmés par adoption de motifs (art. 471 al. 3 CPC ; cf. jgt, p. 29 al. 3). 5. Enfin, il n'apparaît pas que les arguments que les recourants ont développés dans la suite de leur mémoire (cf. ch. 5 let. b à e et ch. 6 à 8), et qui sont peu clairs, auraient pour but de critiquer le rejet du tribunal d'ordonner, en leur faveur, la libération de la garantie de loyer. Au reste,

- 22 - les recourants n'ont pris aucune conclusion sur ce point. Les considérants des premiers juges, qui sont également adéquats, peuvent par conséquent aussi être confirmés (art. 471 al. 3 CPC). 6. Il s'ensuit que le recours doit être rejeté en application de l'art. 465 al. 1 CPC, dans la mesure où il est recevable, et le jugement confirmé. Les frais de deuxième instance des recourants sont arrêtés à 2'333 fr. (art. 232 TFJC [Tarif des frais judiciaires en matière civile du 4 décembre 1984 ; RSV 270.11.5]). Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, en application de l'art. 465 al. 1 CPC, prononce : I. Le recours est rejeté, dans la mesure où il est recevable. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais de deuxième instance des recourants W. _____ et Q. _____ sont arrêtés à 2'333 fr. (deux mille trois cent trente- trois francs). IV. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière :

- 23 - Du 18 septembre 2009 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis

clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à : - Me Paul Marville (pour W._____ et Q._____), - Me Nicolas Saviaux (pour C._____ AG). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

- 24 - Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - Tribunal des baux. La greffière :

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