

**CHAMBRE DES RECOURS**

---

---

Arrêt du 21 juillet 2010

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : MM. Creux et Krieger  
Greffier : M. Kramer

\*\*\*\*\*

**Art. 261, 266d, 266n, 271a al. 1 let. a, 272, 272a, 272b CO**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **A.R.**\_\_\_\_\_ et **B.R.**\_\_\_\_\_, à A.\_\_\_\_\_, demandeurs, contre le jugement disjoint rendu le 11 novembre 2009 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les recourants d'avec **Z.**\_\_\_\_\_, à Morges, défenderesse.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

**En fait :**

**A.** Par jugement disjoint du 11 novembre 2009, le Tribunal des baux a déclaré valable la résiliation de bail adressée le 20 mars 2008 par la défenderesse Z. \_\_\_\_\_ aux demandeurs A.R. \_\_\_\_\_ et B.R. \_\_\_\_\_, avec effet au 1<sup>er</sup> octobre 2008, relative à l'hôtel et restaurant sis chemin du B. \_\_\_\_\_ [...] à A. \_\_\_\_\_ (I), accordé aux demandeurs une seule et unique prolongation du bail au 1<sup>er</sup> septembre 2011 (II), fixé les frais de justice des demandeurs à 8'081 fr. et ceux de la défenderesse à 3'066 fr. (III) et alloué à la défenderesse des dépens réduits, par 7'493 fr. (IV).

Les faits suivants résultent du jugement attaqué, complété par les pièces du dossier (art. 452 CPC [Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11]).

Par convention de remise de commerce du 3 juillet 2001, M. \_\_\_\_\_ et J. \_\_\_\_\_ ont vendu et remis aux demandeurs A.R. \_\_\_\_\_ et B.R. \_\_\_\_\_ l'exploitation de l'hôtel-restaurant Le B. \_\_\_\_\_, sis chemin du B. \_\_\_\_\_ [...], à A. \_\_\_\_\_.

Par contrat de bail du 26 juillet 2001, F. \_\_\_\_\_ et K. \_\_\_\_\_ ont remis en location aux demandeurs la parcelle n° [...], sise chemin du B. \_\_\_\_\_ [...], à A. \_\_\_\_\_, sur laquelle se trouvait l'hôtel et restaurant précité, lequel comprenait notamment 24 chambres, un restaurant et 3 appartements de 3 pièces sis au premier, deuxième et troisième étages. Conclu pour durer initialement du 1<sup>er</sup> septembre 2001 au 1<sup>er</sup> septembre 2011, le bail devait se renouveler de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation exprès et écrit signifié par courrier recommandé une année à l'avance pour la prochaine échéance.

Les demandeurs ont ouvert action devant le Tribunal des baux contre F. \_\_\_\_\_ et K. \_\_\_\_\_, par demandes des 8 juin 2005 et 11 août 2006, et ont notamment pris des conclusions tendant à ce que le "loyer net des locaux commerciaux" soit réduit de 30% dès le 1<sup>er</sup> mars 2003 et à

ce qu'ordre leur soit donné d'effectuer divers travaux et réparations sur l'immeuble objet de la location.

A la suite de la faillite de F.\_\_\_\_\_ et K.\_\_\_\_\_, une vente aux enchères de la parcelle n° [...], sise chemin du B.\_\_\_\_\_ [...], à A.\_\_\_\_\_, a été organisée le 15 février 2008. Sous l'intitulé "Bail à loyer commercial annoté", le ch. 20 des conditions de vente mentionnait le bail du 26 juillet 2001 en faveur des demandeurs, l'objet du bail indiqué étant l'exploitation d'un hôtel-restaurant. Au ch. 21 des conditions de vente, il était précisé que l'immeuble ferait l'objet d'une double mise à prix, soit avec et sans la charge de tous les baux à loyer.

La défenderesse Z.\_\_\_\_\_, dont le but est l'acquisition et l'exploitation d'hôtels, de restaurants et d'établissements publics en tout genre, a acquis lors de la vente aux enchères du 15 février 2008 la parcelle n° [...], folio [...], de la Commune d'A.\_\_\_\_\_, sans la charge des baux à loyer.

Par courrier du 18 février 2008, le conseil des demandeurs a exposé à la défenderesse que le bail de ses clients portait sur une partie de la parcelle n° [...], folio [...], de la Commune d'A.\_\_\_\_\_ et que ce contrat faisait l'objet d'un procès pendant devant le Tribunal des baux portant notamment sur l'exécution de travaux. Considérant que la défenderesse était en demeure dans l'exécution de ces travaux, il lui a fixé un délai de cinq jours pour les accomplir ou, à tout le moins, les commencer, à défaut de quoi le loyer serait consigné. Les requêtes, adressées au Tribunal des baux les 8 juin 2005 et 11 août 2006 par les demandeurs, étaient jointes au courrier précité.

Selon un avis de consignation du 26 février 2008, les demandeurs ont consigné auprès de la Banque K.\_\_\_\_\_ le loyer commercial échéant le 29 février 2008 relatif à l'hôtel-restaurant Le B.\_\_\_\_\_.

Par courrier du 20 mars 2008 aux demandeurs, acheminé par pli simple et recommandé, la défenderesse a résilié le bail commercial relatif à l'hôtel-restaurant Le B.\_\_\_\_\_, sis chemin du B.\_\_\_\_\_ [...], à A.\_\_\_\_\_, pour le 1<sup>er</sup> octobre suivant. Etais jointe audit courrier la formule officielle de notification de résiliation du bail pour le 1<sup>er</sup> octobre 2008. L'envoi recommandé était à disposition des demandeurs au guichet postal pour être retiré dès le 26 mars 2008, mais il ne l'a été que le 1<sup>er</sup> avril suivant.

Par requête du 27 mars 2008, les demandeurs ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de l'Ouest lausannois et ont pris, avec dépens, les conclusions suivantes à l'encontre de la défenderesse :

- I. Que le loyer net des locaux commerciaux loués est réduit de 30 % dès le 1<sup>er</sup> mars 2008 (soit de fr. 4'250.10), de sorte qu'il s'élève dès cette date à CHF 9'916.90 (neuf mille neuf cent seize francs et nonante centimes).
- II. Qu'en conséquence, la société Z.\_\_\_\_\_ est leur débitrice et doit leur faire immédiat paiement des montants suivants :
  - a) CHF 4'250.10 (quatre mille deux cent cinquante francs et dix centimes) avec intérêts au 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> mars 2008
  - b) CHF 4'250.10 (quatre mille deux cent cinquante francs et dix centimes) par mois dès le 1<sup>er</sup> avril 2008 et jusqu'à parfaite exécution des travaux demandés.
- III. Ordre est donné à la société Z.\_\_\_\_\_, sous la menace des peines d'arrêts ou d'amendes de l'article 292 du Code Pénal pour insoumission à une décision de l'Autorité, de procéder immédiatement aux travaux suivants :  
(...)
- IV. Qu'en conséquence, la consignation des loyers est déclarée parfaitement valable et doit être maintenue par 14'167.-- par mois, jusqu'à parfaite exécution des travaux demandés."

Le 18 avril 2008, les demandeurs ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de l'Ouest lausannois et ont pris, avec suite de dépens, les conclusions suivantes :

**"A) Principalement :**

- I. Que le congé notifié le 1<sup>er</sup> avril 2008 aux locataires pour le 1<sup>er</sup> octobre 2008 est nul au sens des dispositions de l'article 266 o CO

**B) Subsidiarement :**

- II. Que prédite résiliation est annulée, puisqu'elle contrevient aux dispositions de l'article 271 a lettre a CO, les locataires ayant fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail.

**C) Plus subsidiairement .**

- III. Que prédict congé est inefficace, puisque notifié tardivement aux locataires au sens de l'article 261 lettre a CO.

**D) Encore plus subsidiairement**

- IV. Pour le cas bien improbable où le congé serait déclaré valable, qu'une prolongation de six ans est accordée aux locataires en vertu des dispositions de l'article 272 b CO."

Selon le procès-verbal de l'audience du 1<sup>er</sup> octobre 2008, la Commission précitée a tenté la conciliation et constaté l'échec de celle-ci.

Les demandeurs ont ouvert action devant le Tribunal des baux contre la défenderesse par demande du 29 octobre 2008, dont les conclusions, prises avec suite de dépens, sont les suivantes :

**"A) Principalement :**

- I. Que le congé notifié le 1<sup>er</sup> avril 2008 aux locataires pour le 1<sup>er</sup> octobre 2008 est nul au sens des dispositions de l'article 266 o CO
- II. Que prédict congé est inefficace, puisque notifié tardivement aux locataires au sens de l'article 261 lettre a CO.
- III. Que le loyer net des locaux commerciaux loués est réduit de 30 % dès le 1<sup>er</sup> mars 2008 (soit de fr. 4'250.10), de sorte qu'il s'élève dès cette date à CHF 9'916.90 (neuf mille neuf cent seize francs et nonante centimes).
- IV. Qu'en conséquence, la société **Z. \_\_\_\_\_** est leur débitrice et doit leur faire immédiat paiement des montants suivants :
  - a) CHF 4'250.10 (quatre mille deux cent cinquante francs et dix centimes) avec intérêts au 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> mars 2008
  - b) CHF 4'250.10 (quatre mille deux cent cinquante francs et dix centimes) par mois dès le 1<sup>er</sup> avril 2008 et jusqu'à parfaite exécution des travaux demandés.

V. Ordre est donné à la société **Z.**\_\_\_\_\_, sous la menace des peines d'arrêts ou d'amendes de l'article 292 du Code Pénal pour insoumission à une décision de l'Autorité, de procéder immédiatement aux travaux suivants :  
(...)

VI. Qu'en conséquence, la consignation des loyers est déclarée parfaitement valable et doit être maintenue par 14'167.-- par mois, jusqu'à parfaite exécution des travaux demandés.

**B) Subsidiairement :**

VII. Que prédite résiliation est annulée, puisqu'elle contrevient aux dispositions de l'article 271 a lettre a CO, les locataires ayant fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail.

**C) Plus subsidiairement :**

VII. Pour le cas bien improbable où le congé serait déclaré valable, qu'une prolongation de six ans est accordée aux locataires en vertu des disposition de l'article 272 b CO."

Dans sa réponse du 13 mai 2009, la défenderesse a conclu, avec dépens, au rejet des conclusions des demandeurs et, reconventionnellement, à ce que le congé portant sur le bail commercial de l'hôtel du B.\_\_\_\_\_, sis chemin du B.\_\_\_\_\_, à A.\_\_\_\_\_, est valable, à ce qu'aucune prolongation de bail n'est accordée aux locataires qui devront quitter les lieux dans les 30 jours dès jugement définitif et exécutoire et à ce que les loyers et acomptes de charges consignés auprès de la Banque K.\_\_\_\_\_ sont intégralement déconsignés, en capital et intérêts, en faveur de la bailleresse.

Par courrier du 1<sup>er</sup> avril 2009 au Tribunal des baux, les demandeurs ont précisé leur conclusion VI de la manière suivante :

"VI. Qu'en conséquence, la consignation des loyers est déclarée parfaitement valable et doit être maintenue par CHF 14'167.- par mois pour ce qui concerne le loyer et par CHF 1'300.-par mois pour ce qui concerne les charges, jusqu'à parfait (sic) exécution des travaux demandés."

Dans une lettre du 29 juin 2009 au Tribunal des baux, les demandeurs ont requis la mise en œuvre d'une expertise comptable, destinée à établir leur intérêt financier au maintien du bail ainsi que le dommage qui résulterait d'une résiliation anticipée, et d'une expertise

technique, afin de prouver l'état du bâtiment ainsi que la nécessité et le coût des réparations demandées. Ils ont sollicité l'audition notamment des témoins S.\_\_\_\_\_, N.\_\_\_\_\_, W.\_\_\_\_\_ et X.\_\_\_\_\_. Les demandeurs ont également pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions nouvelles suivantes :

"IX. Z.\_\_\_\_\_ est débitrice de A.R.\_\_\_\_\_ et B.R.\_\_\_\_\_ solidairement entre eux et leur doit prompt paiement des sommes de frs 2324.-- et frs 1142.-- avec intérêts à 5% l'an dès le 4 mars 2009.

X. Ordre est donné à Z.\_\_\_\_\_ de procéder à la remise en état de la fosse à graisse, de ses couvercles et de ses coupe-vents.

XI. Z.\_\_\_\_\_ est débitrice A.R.\_\_\_\_\_ et B.R.\_\_\_\_\_ solidairement entre eux et leur doit prompt paiement de la somme de frs 318.95 avec intérêts à 5% l'an dès le 5 février 2009.

XII. Ordre est donné à Z.\_\_\_\_\_ de procéder aux travaux relatifs à l'installation électrique selon devis de l'entreprise [...] du 5 juin 2009."

Dans une lettre du 3 juillet 2009, les demandeurs ont notamment exposé au Tribunal des baux que les auditions des témoins S.\_\_\_\_\_, qui sous-louait l'appartement du deuxième étage, et N.\_\_\_\_\_, qui avait occupé avant l'année 2005 l'appartement du premier étage, étaient requises afin de prouver que la résiliation litigieuse portait notamment sur des logements familiaux. Celle du témoin W.\_\_\_\_\_, qui avait dressé l'état des charges et s'était occupé de la vente de l'immeuble, visait à confirmer que la défenderesse savait qu'il y avait des logements familiaux dans l'hôtel-restaurant Le B.\_\_\_\_\_. L'audition du témoin X.\_\_\_\_\_, chargé des comptes de l'hôtel précité, avait pour but d'établir les conséquences financières d'une résiliation anticipée.

Par courrier du 9 juillet 2009, le Président du Tribunal des baux a informé les parties qu'il transmettait les conclusions IX à XII des demandeurs à la Commission de conciliation du district de Lausanne, afin qu'elles fassent l'objet d'une procédure de conciliation préalable à l'intervention du juge.

Le 16 septembre 2009, la Commission de conciliation précitée a délivré aux parties un acte de non-conciliation relatif aux conclusions IX à XII des demandeurs.

Lors de l'audience du Tribunal des baux du 11 novembre 2009, les demandeurs ont, d'entrée de cause, formulé la conclusion suivante :

"XIII: Ordre est donnée à Z.\_\_\_\_\_ de procéder à la remise en état de la ventilation, de la traînaise, des tuyaux d'évacuation de la cuisine et de la machine à laver les verres."

Au cours de cette audience, le Tribunal des baux a disjoint la question de la validité du congé et, cas échéant, de la prolongation du bail des questions liées à la réduction de loyer ainsi qu'à la réparation des défauts, l'instruction, les débats et le jugement sur ces deux derniers points étant renvoyés. Les témoins W.\_\_\_\_\_, S.\_\_\_\_\_ et X.\_\_\_\_\_ ont notamment été entendus. Les demandeurs ont requis l'audition du témoin N.\_\_\_\_\_ qui, bien que régulièrement assigné, ne s'était pas présenté à l'audience; ils ont en outre réitéré leur réquisition tendant à la mise en œuvre d'une expertise comptable. Le Tribunal des baux a rejeté ces deux requêtes. Lors de l'audience, la défenderesse a pris acte du fait que deux appartements étaient occupés par A.R.\_\_\_\_\_ et sa famille.

En droit, les premiers juges ont en substance considéré, après avoir rappelé notamment les principes de célérité et d'économie qui régissent la procédure devant le Tribunal des baux, que la requête tendant à l'audition du témoin N.\_\_\_\_\_ devait être rejetée dans la mesure où elle avait pour but de prouver que la résiliation litigieuse portait entre autres sur des logements familiaux, précisant qu'il s'agissait d'une question juridique devant être tranchée par le tribunal. Ils ont également exposé que la défenderesse avait donné acte aux demandeurs du fait que deux appartements étaient occupés par le demandeur A.R.\_\_\_\_\_ et sa famille et que selon les déclarations incontestées des demandeurs, la famille R.\_\_\_\_\_ en avait fait son logement familial. L'audition du témoin N.\_\_\_\_\_ était dès lors devenue sans intérêt, les témoins S.\_\_\_\_\_ et W.\_\_\_\_\_ ayant été entendus sur ces éléments. S'agissant de l'expertise comptable, les premiers juges ont constaté que le témoin X.\_\_\_\_\_,

comptable de l'hôtel-restaurant Le B.\_\_\_\_\_, avait été entendu et avait pu les renseigner sur l'intérêt financier des demandeurs au maintien du bail et sur le dommage résultant d'une résiliation anticipée effective; ils ont ainsi écarté la mise en œuvre d'une expertise sur les mêmes faits, les preuves par témoin et expertise s'excluant.

En ce qui concerne la validité de la résiliation, les premiers juges ont considéré qu'il ne pouvait être fait grief à la défenderesse de ne pas avoir notifié la résiliation à A.R.\_\_\_\_\_ et à son épouse de manière séparée et que la résiliation était intervenue en temps utile, soit avant le 1<sup>er</sup> avril 2008, dès lors que l'envoi recommandé du 20 mars 2008 était à disposition des demandeurs pour être retiré dès le 26 mars 2008. Les premiers juges n'ont pas retenu qu'il s'agissait d'un congé-représailles, le lien de causalité entre les prétentions émises par les demandeurs et la résiliation du contrat de bail faisant défaut. La défenderesse a en effet exposé avoir toujours eu pour projet de transformer l'hôtel, tant dans son aménagement que dans son exploitation, ce qui impliquait la résiliation du bail des demandeurs. Par ailleurs, procédant à une pesée des intérêts en présence, les premiers juges ont accordé aux demandeurs une seule et unique prolongation du contrat de bail jusqu'au 1<sup>er</sup> septembre 2011.

**B.** Par acte du 19 avril 2010, A.R.\_\_\_\_\_ et B.R.\_\_\_\_\_ ont recouru contre ce jugement, concluant, avec frais et dépens, à sa réforme en ce sens principalement que le congé est nul au sens des dispositions de l'art. 266o CO, qu'il est inefficace puisque notifié tardivement aux locataires au sens de l'art. 261 let. a CO, subsidiairement que la résiliation est annulée puisqu'elle contrevient aux dispositions de l'art. 271a let. a CO, les locataires ayant fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail, plus subsidiairement que, pour le cas où le congé serait déclaré valable, une prolongation de six ans est accordée aux locataires en vertu des dispositions de l'art. 272b CO; à titre encore plus subsidiaire, ils ont conclu à l'annulation du jugement.

Dans leur mémoire, les recourants ont développé leurs moyens et confirmé leurs conclusions.

## **En droit :**

**1.** Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC, applicables par renvoi de l'art. 13 LTB (loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux; RSV 173.655) ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par le Tribunal des baux. Il en va également ainsi contre un jugement préjudiciel sur une question exceptionnelle ou de fond au sens de l'art. 12 al. 2 LTB (cf. Byrde/Giroud Walther/Hack, in Procédures spéciales vaudoises, 2008, n. 2 ad art. 13 LTB avec renvois à Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3<sup>ème</sup> éd., n. 19 ad art. 444 et n. 2 ad art. 451b CPC).

Déposé en temps utile (art. 458 CPC, applicable par renvoi de l'art. 13 LTB), le présent recours est recevable.

**2.** Conformément à l'art. 444 al. 1 ch. 3 CPC, applicable par renvoi de l'art. 13 LTB, le recours en nullité formé pour violation des règles essentielles de la procédure n'est recevable que lorsque l'informalité résultant de la violation prétendue ne peut pas être corrigée dans le cadre d'un recours en réforme. Or, la Chambre des recours statuant en instance de réforme peut, en vertu de l'art. 452 al. 1<sup>ter</sup> et 2 CPC, corriger ou compléter l'état de fait sur la base du dossier ou ordonner l'administration de toute preuve ou mesure d'instruction qu'elle juge utiles selon l'art. 456a CPC. Dans la mesure où les recourants se plaignent du fait que des mesures d'instruction qu'ils avaient requises leur ont été refusées par le Tribunal des baux, ce moyen pourra, cas échéant, être examiné dans le cadre du recours en réforme.

**3.** Saisie d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu par le Tribunal des baux, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC). Les parties ne peuvent toutefois articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux qui résultent du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter

d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC (art. 452 al. 1ter CPC).

Ainsi, le Tribunal cantonal revoit la cause en fait et en droit sur la base du dossier, sans réadministration des preuves déjà administrées en première instance. Il développe donc son raisonnement juridique après avoir vérifié la conformité de l'état de fait du jugement aux preuves figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3).

**4.** Dans un premier moyen, les recourants invoquent une prétendue nullité de la résiliation, pour le motif que l'occupation des lieux avait un caractère essentiellement familial - A.R.\_\_\_\_\_ et sa famille occupant deux des appartements situés dans le bâtiment - et que, partant, la bailleresse devait adresser le congé "non seulement à M. A.R.\_\_\_\_\_, mais également à son épouse". En relation avec ce grief, les recourants s'insurgent contre le "refus d'audition" du témoin N.\_\_\_\_\_, selon la décision prise par le Tribunal des baux à l'audience de jugement du 11 novembre 2009 après que ledit témoin, dûment cité à comparaître, ne s'y est pas présenté.

A ce dernier égard, comme l'exposent les premiers juges, le point de savoir si des locaux doivent être considérés comme des logements familiaux est une question juridique. Or, les renseignements qu'aurait pu fournir le témoin précité au tribunal portaient sur le fait qu'il avait lui-même, avant l'année 2005, occupé avec son épouse l'un des appartements faisant partie de l'hôtel sis sur la parcelle acquise par la défenderesse. Du moment qu'il n'était pas contesté que deux des appartements étaient occupés par le demandeur A.R.\_\_\_\_\_ et sa famille, on ne voit pas quels éléments supplémentaires le témoignage incriminé aurait pu apporter.

Pour ce qui est du caractère "familial" du logement, au sens des art. 266m et 266n CO, le point de vue des recourants ne saurait être suivi. Non seulement le bail à loyer signé le 26 juillet 2001 entre les

demandeurs et les anciennes propriétaires porte expressément sur l'exploitation d'un hôtel-restaurant, comprenant divers locaux dont "3 appartements de 3 pièces sis au premier, deuxième et troisième étages", mais ledit bail est également mentionné au ch. 20 des conditions de vente aux enchères sous l'intitulé "Bail à loyer commercial annoté". Bien plus, dans leurs différentes requêtes au Tribunal des baux et à la Commission de conciliation, les demandeurs se sont expressément référés audit bail comme étant un "bail à loyer pour locaux commerciaux", sans faire de distinction entre ceux-ci et de prétendus "logements de famille". Au reste, il est admis qu'un logement loué en relation avec des locaux commerciaux – ce qui est le cas en l'occurrence – suit le sort de ces derniers (cf. Lachat, *Le bail à loyer*, chap. 4, n. 4.3.3 et note infrapaginale 111, p. 125). Les recourants l'admettent eux-mêmes lorsqu'ils soutiennent que la résiliation serait intervenue tardivement (cf. ci-dessous, c. 5), ce qui ne serait assurément pas le cas si la résiliation portait sur le bail d'une habitation, le délai de congé étant de trois mois et non de six mois (cf. art. 266c et 266d CO). A cela s'ajoute, comme l'observent les premiers juges, qu'ils ont requis, dans la présente procédure, à titre subsidiaire, une prolongation de leur bail pour une durée de six ans, ce qui correspond à la durée maximale pour les baux de locaux commerciaux (cf. art. 272b al. 1 CO).

Au demeurant, même si l'on devait considérer qu'il s'agissait de locaux mixtes, soit des locaux commerciaux comprenant un logement familial, comme le soutiennent les recourants, la protection de l'art. 266n CO serait certes applicable (Lachat, *op. cit.*, chap. 4, n. 4.2.9, p. 121; Higi, *Zürcher Kommentar*, n. 128 ad art. 253-274g CO), mais la résiliation litigieuse ne serait pas pour autant nulle. En effet, l'application de la nullité pour violation de l'art. 266n CO suppose que le locataire fournisse au bailleur toutes les informations utiles (Lachat, *op. cit.*, chap. 25, n. 4.7, p. 634). Or, en l'espèce, le jugement constate, sans que cela ne prête le flanc à la critique, qu'aucun élément ne vient infirmer le fait que trois appartements sont inclus dans l'exploitation hôtelière, à l'instar des autres chambres et du restaurant et que les recourants ne démontrent pas avoir informé l'intimée que le recourant A.R.\_\_\_\_\_ et sa famille occupaient deux des appartements situés dans la partie "hôtel". Le seul fait que des

représentants de l'intimée aient, cas échéant, visité les lieux avant l'adjudication – fait qui ne résulte d'ailleurs pas du dossier – n'implique pas qu'ils aient eu connaissance du caractère familial de l'occupation de deux appartements.

La résiliation du bail adressée le 20 mars 2008 à "A.R. \_\_\_\_\_ et B.R. \_\_\_\_\_", à savoir les deux exploitants de l'hôtel-restaurant Le B. \_\_\_\_\_ et titulaires du bail précité, est dès lors formellement régulière. Ce moyen doit ainsi être rejeté.

**5.** Dans un deuxième moyen, les recourants font valoir que la résiliation de leur bail serait intervenue tardivement. Se fondant sur la réception effective du pli recommandé le 1<sup>er</sup> avril 2008, ils soutiennent que, "faute d'avoir été notifiée dans les délais, la résiliation ne déploie pas ses effets conformément à l'art. 261 litt. a CO".

La résiliation est une déclaration unilatérale de volonté sujette à réception qui déploie ses effets lorsqu'elle parvient dans la sphère d'influence de son destinataire. Ainsi, à la différence de l'avis comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO dont le délai commence à courir dès que le locataire l'a effectivement reçu ou est réputé l'avoir reçu, le délai de congé commence à courir dès que le locataire a la possibilité d'en prendre connaissance, c'est-à-dire le jour de la réception de l'envoi ou le lendemain du jour où l'invitation à retirer le pli à la poste lui est parvenue (cf. CREC I 23 septembre 2003 / 576 c. 5b; Lachat, op. cit., chap. 25, n. 7.3, p. 639, et chap. 27, n. 2.3.3, p. 670; Ramoni, Demeure du débiteur et contrats de droit suisse, thèse Lausanne 2002, n. 317, p. 148).

En l'espèce, les recourants ne contestent pas que le pli recommandé contenant la résiliation du bail ait été à leur disposition pour être retiré dès le 26 mars 2008. Ils font uniquement valoir qu'"un retrait le 5<sup>ème</sup> jour plus tard est parfaitement conforme à une attitude diligente au moment des Fêtes de Pâques". Contrairement à ce que prétendent ces derniers, on ne se trouve pas dans le cas où la notification de la résiliation ou la date de celle-ci seraient contestées et où il y aurait lieu de se fonder

sur les déclarations du destinataire de l'envoi. La jurisprudence à laquelle ils se réfèrent n'est dès lors pas pertinente. On doit bien plutôt considérer qu'en l'absence d'empêchement particulier, tel que maladie, absence ou motifs professionnels, la résiliation est réputée leur être parvenue le jour même où le pli recommandé est arrivé à l'office postal d'A.\_\_\_\_\_ et où il pouvait être retiré par leurs destinataires, soit le 26 mars 2008, voire au plus tard le lendemain. Ayant attendu cinq jours, selon leurs propres explications, pour aller le retirer au guichet, les recourants ne sauraient se prévaloir de la date du retrait effectif.

La résiliation du bail est ainsi intervenue à temps pour déployer ses effets au plus prochain terme légal, soit au 1<sup>er</sup> octobre 2008 (cf. Lachat, op. cit., chap. 27, n. 4.2.5 et 4.5.3-5, p. 691 et pp. 696-697). Le moyen est, partant, infondé et doit être rejeté.

**6.** Dans un troisième moyen, les recourants soutiennent que la résiliation qui leur a été signifiée constitue un congé-représailles. Selon eux, le congé leur a été donné uniquement parce qu'ils faisaient valoir de bonne foi des prétentions découlant du droit du bail et il y aurait lieu de l'annuler en vertu de l'art. 271a al. 1 let. a CO.

En cas de transfert de l'immeuble dans le cadre d'une vente aux enchères ensuite de réalisation forcée et d'adjudication à l'issue de la double mise à prix, c'est-à-dire sans le bail, comme c'était le cas en l'occurrence, l'adjudicataire doit résilier le bail pour la plus prochaine échéance légale, en respectant le préavis légal, à défaut de quoi il perd l'avantage de la double mise à prix et il doit assumer le contrat jusqu'à son échéance (cf. Lachat, op. cit., chap. 27, n. 4.2.5 et 4.5.5, p. 691 et p. 697). A réception de la résiliation anticipée consécutive à une double mise à prix, le locataire peut théoriquement demander l'annulation du congé, en vertu des art. 271 et 271a CO. Cependant, si le bailleur motive le congé anticipé en se prévalant de l'adjudication à l'issue d'une double mise à prix, on ne voit guère quelle cause d'annulation du congé le locataire pourrait opposer à l'adjudicataire (cf. Lachat, op. cit., chap. 27, n. 4.5.8, p. 698).

In casu, les recourants paraissent reprocher à l'intimée d'avoir temporisé avant de leur signifier la résiliation de leur bail, leur laissant croire qu'elle entendait maintenir celui-ci. Toutefois, ils n'invoquent à cet égard la violation d'aucune disposition légale. Il résulte bien plus de l'art. 261 al. 2 let. a CO que le nouveau propriétaire doit, s'il ne veut pas poursuivre les relations contractuelles avec le locataire, notifier le congé pour le plus prochain terme légal en respectant le préavis légal, en l'occurrence de six mois (cf. art. 266d CO). En cas de vente aux enchères, la date à partir de laquelle le bail passe à l'acquéreur est celle de l'adjudication (cf. Lachat, op. cit., chap. 27, n. 4.5.2, p. 695), soit in casu le 15 février 2008. Le "plus prochain" terme légal était dès lors celui du 1<sup>er</sup> octobre 2008, dont on a vu ci-dessus qu'il avait été respecté par la résiliation du bail litigieuse intervenue le 20 mars 2008. Au demeurant, l'intimée n'a à aucun moment manifesté une intention contraire, en laissant penser aux recourants qu'elle allait maintenir leur bail.

Quant aux prétentions émises par les recourants concernant l'exécution de certains travaux à l'immeuble, il ressort certes de la lettre de leur mandataire du 18 février 2008 qu'ils ont fait état auprès de la nouvelle propriétaire de leurs revendications en se référant à leurs requêtes des 8 juin 2005 et 11 août 2006 dirigées contre les anciennes propriétaires. Toutefois, comme l'ont pertinemment relevé les premiers juges, il n'est pas établi qu'un lien de causalité existe entre ces prétentions et la résiliation du bail. On doit au contraire considérer que l'intimée s'est prévalu de son droit à résilier le bail consécutif à l'adjudication de l'immeuble à l'issue d'une double mise à prix et que, ce faisant, elle n'avait pas à se préoccuper des anciennes revendications des locataires relatives aux prétendus défauts affectant les locaux loués. Au demeurant, les raisons pour lesquelles la défenderesse a résilié le bail litigieux, telles qu'exposées dans le jugement, ne laissent planer aucun doute quant à ses intentions de transformation du bâtiment aux fins d'exploiter un hôtel conformément à son but social. La résiliation signifiée aux recourants n'apparaît dès lors pas comme un congé-représailles et le moyen, mal fondé, doit également être rejeté.

**7.** Dans un dernier moyen, les recourants font valoir que la durée de la prolongation qui leur a été accordée est insuffisante compte tenu de la perte économique qu'ils subissent du fait de la résiliation anticipée du bail. La pesée des intérêts en présence conduit, selon, eux, à l'application de la durée maximale possible en la matière, soit six ans (art. 272b al. 1 CO). En relation avec ce grief, les recourants reprochent aux premiers juges d'avoir rejeté leur requête tendant à la mise en œuvre d'une expertise comptable afin de démontrer l'impact financier qu'avait pour eux la résiliation du bail.

Sur ce dernier point, il sied d'observer que l'expertise requise par les demandeurs visait avant tout à établir leur intérêt financier au maintien du bail et le dommage résultant d'une résiliation anticipée effective. Après avoir notamment entendu le témoin X. \_\_\_\_\_, qui s'était occupé de la comptabilité de l'établissement exploité par les demandeurs, les premiers juges ont estimé qu'ils étaient suffisamment renseignés pour statuer sur la demande de prolongation et qu'une expertise comptable était dès lors superflue, non sans relever que les preuves par témoin et par expertise s'excluaient. On ne saurait voir là une quelconque violation des règles essentielles de procédure, étant souligné - à l'instar des premiers juges - que les principes de célérité et d'économie régissent la procédure devant le Tribunal des baux.

Pour ce qui est de la durée de la prolongation, on rappelle que le juge dispose à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 125 III 226 c. 4b). Prise en équité, sa décision dépend en définitive des intérêts en présence : moins le bailleur a intérêt à la fin du bail, plus on se rapproche du maximum; à l'inverse, plus les arguments du locataire sont fragiles, plus la prolongation sera brève (cf. Lachat, op. cit., chap. 30 n. 4.1 ss., pp. 782 ss. et les réf. citées). En l'occurrence, les premiers juges n'ont pas outrepassé le large pouvoir d'appréciation qui est le leur. La pesée des intérêts à laquelle ils ont procédé échappe à la critique. Leurs considérations à cet égard, complètes et convaincantes, peuvent être confirmées par adoption de motifs. Concernant le dommage subi par les

demandeurs, on notera que la prolongation accordée par le tribunal coïncide avec le terme du contrat de bail à son échéance initiale de dix ans. Cette durée correspondant à l'amortissement prévu à l'origine pour un tel fonds de commerce, les recourants ne pouvaient escompter une durée supérieure en cas de résiliation du bail par les bailleuses pour cette échéance, comme le contrat leur en réservait le droit. Dès lors, la prolongation accordée, qui équivaut à près de trois ans, soit près de la moitié de la durée maximale, s'avère adéquate et ne prête pas le flanc à la critique.

Ce dernier moyen doit en conséquence être rejeté.

**8.** En conclusion, le recours doit être rejeté et le jugement confirmé.

Les frais deuxième instance des recourants sont arrêtés à 7'950 fr., solidairement entre eux (art. 232 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11]).

Par ces motifs,  
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos,  
en application de l'art. 465 al. 1 CPC,  
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais de deuxième instance des recourants A.R. \_\_\_\_\_ et B.R. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, sont arrêtés à 7'950 fr. (sept mille neuf cent cinquante francs).
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 21 juillet 2010

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

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 Jean-Emmanuel Rossel (pour A.R. \_\_\_\_\_ et B.R. \_\_\_\_\_),
- Me Serge Fasel (pour Z. \_\_\_\_\_).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 765'018 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF).

Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Tribunal des baux du canton de Vaud.

Le greffier :