

CHAMBRE DES RECOURS

Séance du 21 avril 2010

Présidence de M. COLOMBINI, président

Juges : MM. Creux et Krieger

Greffière : Mme Cardinaux

Art. 256, 259a, 259d CO; 13 LTB; 452, 456a CPC

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **A.S.**_____ et **B.S.**_____, demandeurs, à Villars-Ste-Croix, contre le jugement rendu le 5 novembre 2008 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les recourants d'avec **G.**_____, défenderesse, à Villars-Ste-Croix.

Délibérant en audience publique, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement du 5 novembre 2008, dont les considérants ont été notifiés les 12 et 15 octobre 2009 aux parties, le Tribunal des baux a prononcé que le loyer mensuel net des locaux commerciaux sis [...] que la défenderesse G. _____ loue aux demandeurs A.S. _____ et B.S. _____ est réduit de 5% du 10 septembre 2004 au 28 février 2006 (I); qu'en conséquence, la défenderesse est débitrice des demandeurs, solidairement entre eux, des loyers versés en trop pour la période du 10 septembre 2004 au 28 février 2006, soit un montant de 7'080 fr. (II); que les loyers consignés par les demandeurs auprès de la [...] sur le compte n° [...] sont déconsignés comme suit : - en faveur des demandeurs à concurrence du montant mentionné sous chiffre II ci-dessus - le solde en faveur de la défenderesse (III); que les frais de justice sont fixés à 14'048 fr. 20 pour les demandeurs et à 3'935 francs pour la défenderesse (IV); que G. _____ doit payer aux demandeurs, solidairement entre eux, la somme de 1'698 fr. 80 à titre de dépens réduits (V); que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (VI).

La Chambre des recours se réfère à l'état de fait du jugement, résumé ci-dessous :

Les demandeurs A.S. _____ et B.S. _____, locataires, et la défenderesse G. _____, bailleuse, ont conclu le 20 novembre 2000 un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux portant sur le Café-restaurant, sous l'enseigne [...], [...], d'environ 150 places, comprenant une terrasse, des places de parc extérieures, des combles habitables, des locaux de service en sous-sol et des locaux sanitaires communs (mentionnés sous la rubrique "dépendances"), moyennant le paiement d'un loyer mensuel net de 8'000 francs. Un bar-karaoké, dit [...], était exploité dans des locaux situés au sous-sol de l'immeuble en cause. Les

demandeurs partagent les locaux sanitaires communs avec les locataires des locaux au sous-sol.

Le témoin F._____, exploitante du bar [...] du 26 janvier 2001 au 31 juillet 2003, a déclaré que le bar-karaoké jouissait d'une clientèle essentiellement diurne. Elle a indiqué n'avoir jamais rencontré de problèmes avec les demandeurs au sujet de l'utilisation des locaux sanitaires communs. Dès le 1^{er} août 2003, elle a sous-loué les locaux abritant [...] et le fonds de commerce au témoin Q._____. Celle-ci a précisé avoir exploité un Café-bar dans ces locaux, sous l'enseigne [...], dès le mois d'août 2003 jusqu'au 28 février 2006, lequel était ouvert de 16 heures à 1 heure du matin en semaine et de 16 heures à 2 heures du matin les week-ends.

Selon les déclarations du témoin Q._____, la clientèle du [...] était principalement brésilienne. D'après les demandeurs, ledit bar était en fait un "bar à filles", soit un endroit où des jeunes femmes se prostituaient. Ces dernières utilisaient les sanitaires communs aux deux établissements comme vestiaire; elles y apparaissaient en tenues légères, indécentes, voire à moitié nues, ce qui aurait été constaté à plusieurs reprises par leurs employés et les clients du [...]. La demanderesse a en outre déclaré avoir surpris un acte sexuel entre une de ces femmes et un client dans les locaux de service se situant au sous-sol. Le témoin Q._____ a cependant nié que des activités de prostitution se déroulaient dans son établissement ou dans l'immeuble, mais a admis avoir été convoquée par la Police cantonale du commerce au sujet de la présence d'entraîneuses dans son bar.

Par lettre du 21 novembre 2005, la Police cantonale du commerce a écrit en ces termes à Q._____ :

"(...)

Nous nous étonnons de constater que vos clients contestent déployer une activité soumise à la loi du 30 mars 2004 sur l'exercice de la prostitution, lors même que ceux-ci avaient

admis, durant l'entretien précité [du 2 novembre 2005], que des personnes exerçant la prostitution venaient régulièrement chercher des clients dans leur établissement. Mme Q._____ avait notamment précisé que son entreprise ne pourrait pas continuer à tourner en l'absence de ces personnes.
(...)"

Le témoin R._____, client régulier du [...], a indiqué avoir aperçu plusieurs fois devant les toilettes des jeunes femmes habillées comme des entraîneuses et que, lorsqu'il les croisait, il se sentait attendu par celles-ci comme étant un potentiel client de prostituées.

Le témoin D._____, employée des demandeurs d'avril 2003 à avril 2006, a expliqué avoir vu à plusieurs reprises des jeunes filles habillées avec des robes très courtes, voire en sous-vêtements - mais jamais nues ou à moitié nues -, dans les toilettes communes au sous-sol et que ces jeunes filles quittaient le bar avec des clients. Elle a affirmé avoir reçu plusieurs plaintes de clients au sujet de la présence de ces jeunes femmes. A une reprise, une cliente s'était plainte du fait que ces filles lui avaient interdit l'accès aux toilettes.

Le témoin B._____, employé des demandeurs à l'époque, a lui aussi confirmé avoir reçu des plaintes de clients au sujet de cette situation et avoir lui-même vu plusieurs fois ces jeunes filles partir du bar avec des clients.

Par lettre du 9 septembre 2004, les demandeurs, par l'intermédiaire de leur protection juridique, ont signalé l'existence de ce défaut à la défenderesse en ces termes :

"(...) Madame B.S._____ vous a fait savoir à plusieurs reprises qu'il était insoutenable que le local commercial qui se trouve dans le même immeuble que son restaurant soit utilisé comme bar de passe. Notre assurée vous a en outre informés plusieurs fois qu'il était impensable de contraindre les clients

de son restaurant à croiser des prostituées dans les toilettes communes.

De surcroît, Madame B.S._____ s'est fait insulter (sic) par ces filles et a surpris une relation sexuelle entre l'une de ces prostituées et un client dans la cave.

Nos mandants ne peuvent manifestement pas continuer à travailler dans de telles conditions et prendre le risque de voir leur clientèle fuir au vu de ce malheureux spectacle.

B.S._____ et A.S._____ demandent dès lors, conformément à leurs antérieures requêtes, que les locaux sanitaires ne soient plus communs et que la porte communicante soit définitivement fermée afin d'éviter des rencontres indésirables.

Nos assurés exigent dès lors que vous entamiez les travaux pour modifier les toilettes d'ici au 30 septembre 2004, à défaut de quoi ceux-ci consigneront le loyer.

En tout état de cause, nous vous réclamons une diminution de loyer de 40% conformément à la jurisprudence actuelle pour le défaut entachant l'utilisation du local commercial de B.S._____ et A.S._____.

(...)"

Par requête adressée au Tribunal des baux le 22 mars 2006, A.S._____ et B.S._____ ont pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes contre la défenderesse G._____ :

I. Une réduction du prix du loyer de 50% est accordée et le loyer fixé à fr. 4'000.-- (quatre mille francs) par mois dès et y compris le 1^{er} janvier 2004.

II. Les requérants sont autorisés à compenser cette somme avec le montant des loyers de l'année 2005.

III. Les montants consignés auprès de la [...], succursale de [...], sous compte n° [...], sont libérés au bénéfice des requérants.

IV. Ordre est donné à G._____ de créer des installations sanitaires séparées, au seul usage de la clientèle du Café-restaurant "[...] [...]".

V. Ordre est donné à G._____ de créer une sortie de secours du [...] "[...]" séparée du Café-restaurant "[...] (sic)".

VI. Ordre est donné à G._____ de terminer [...] travaux consécutifs au problème d'isolation du toit.

VII. Les loyers dus par A.S._____ et B.S._____ dès le 1^{er} avril 2006 sont consignés jusqu'à bonne exécution des travaux mentionnés sous chiffre IV à VI ci-dessus."

Par procédé écrit du 6 octobre 2006, la défenderesse a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions des demandeurs et, reconventionnellement, à ce que les loyers consignés soient immédiatement libérés en sa faveur.

A l'audience du 1^{er} novembre 2006, les demandeurs ont retiré la conclusion IV de leur requête du 22 mars 2006.

A cette même audience, les parties ont conclu une transaction partielle, dont le Tribunal a pris acte pour valoir jugement définitif et exécutoire partiel, transaction qui a la teneur suivante :

"I. Ordre est donné à la [...], succursale de [...], de prélever la somme de Fr. 18'000.- (dix-huit mille francs) sur le compte de consignation N° [...] et de le verser à G._____ sur le compte dont elle est titulaire auprès de [...] et dont la référence est N° [...].

II. Les locataires s'engagent à ne plus consigner le loyer dès le 1^{er} décembre 2006.

III. Les parties conviennent d'une convention de suspension de la procédure de trois mois."

Le Tribunal des baux a procédé à une inspection locale des locaux loués à l'audience du 1^{er} novembre 2006.

A l'audience du 7 novembre 2007, la défenderesse a fait la dictée suivante :

"Au vu des témoignages intervenus, la défenderesse admet que le [...] était un endroit où des jeunes filles pouvaient proposer des services à caractère sexuel à des clients contre rémunération. Pour se livrer à ces actes, elles se rendaient dans un endroit en dehors de l'immeuble dont elle est propriétaire".

L'expert U. _____ a déposé son rapport le 28 mars 2008 qu'il a complété à l'audience du 5 novembre 2008.

A cette même audience, les demandeurs ont retiré la conclusion VI de leur requête.

Ils ont également allégué que les défauts invoqués en relation avec le personnel et la clientèle du [...] avaient pris fin le 28 février 2006, date à laquelle le bar a cessé son exploitation.

En droit, les premiers juges ont considéré que la présence dans les espaces communs de l'immeuble en cause de jeunes filles s'exhibant en tenues légères et proposant des services à caractère sexuel contre rémunération avait nui à la réputation du Café-restaurant [...] et entravé son exploitation en provoquant une baisse de fréquentation, même si l'instruction n'avait pas permis d'établir que des personnes se seraient livrées à des actes à caractère sexuel dans le [...], dans les locaux communs, dans l'immeuble ou sur le parking extérieur. Ils ont estimé que les nuisances causées par la présence de ces prostituées constituaient un défaut de la chose louée justifiant en équité une réduction de loyer de 5%. Ils ont en conséquence alloué aux demandeurs, solidairement entre eux, la somme de 7'080 fr. à titre de fraction de loyer payée en trop pour la période du 10 septembre 2004 au 28 février 2006, soit 280 fr. pour les 21 jours en septembre 2004, plus 6'800 fr. pour les 17 mois d'octobre 2004 à février 2006. Enfin, ils ont relevé que les autres prétentions invoquées par

les demandeurs, soit les températures insuffisantes dans les locaux litigieux, la jouissance d'une cave de manière privative, la création d'une sortie de secours du bar voisin séparée des locaux litigieux et l'éclairage insuffisant du parking, n'étaient pas des défauts de la chose louée pour divers motifs et ne pouvaient donner lieu à une réduction de loyer.

B. Par acte du 26 octobre 2009, A.S._____ et B.S._____ ont conclu, sous suite de frais et dépens, à la réforme du jugement en ce sens que les chiffres I à III du dispositif sont remplacés par les chiffres I à IV nouveaux suivants, les chiffres IV et V du dispositif étant supprimés et des dépens de première instance étant alloués aux recourants :

I. Le loyer mensuel net des locaux commerciaux sis [...] que G._____ loue à A.S._____ et B.S._____ est réduit de 40 % du 10 septembre 2004 au 28 février 2006.

II. A.S._____ et B.S._____ sont autorisés à compenser la somme correspondant aux loyers réduits avec le montant des loyers de l'année 2005.

III. Les montants consignés auprès de la [...], sous compte no [...], sont déconsignés en faveur de A.S._____ et B.S._____.

IV. Ordre est donné à G._____ de créer une sortie de secours du [...] séparé du café-Restaurant "[...]."

Dans son mémoire du 15 janvier 2010, la recourante a retiré le chiffre IV de ses conclusions, confirmé les chiffres I à III et développé ses moyens.

Dans son mémoire du 15 mars 2010, l'intimée a conclu au rejet des conclusions prises par les recourants, avec suite de frais et dépens.

En droit :

1. Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966, RSV 270.11), 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.

En l'espèce, le recours de A.S. _____ et B.S. _____ tend à la réforme du jugement attaqué.

Déposé en temps utile (art. 458 CPC) par une partie qui y a intérêt, le recours est recevable (art. 461 CPC).

Les conclusions du recours, qui sont réduites par rapport à celles de première instance, sont recevables (art. 452 al. 1 CPC).

2. 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 par renvoi de l'art. 13 LTB). 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). La Chambre des recours développe 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).

En l'espèce, l'état de fait du jugement est conforme aux pièces du dossier et aux autres preuves administrées. Il n'y a pas lieu de les compléter, la cour de céans étant à même de statuer en réforme.

3. Les recourants soutiennent que le Tribunal des baux n'aurait pas suffisamment tenu compte du défaut relatif à la présence d'un "Bar à filles [...]" dans le sous-sol de l'immeuble, avec la présence de filles légères dans les locaux communs, ni du défaut relatif à l'éclairage du parking. Ces défauts justifieraient une réduction du loyer non pas de 5% comme retenu par le Tribunal des baux, mais de 35% plus 5 %, soit 40% au total pour la période considérée.

a) L'art. 256 CO impose au bailleur de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle est louée, de l'entretenir dans cet état. L'art. 259a al. 1 let. b CO prévoit que, si le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger une réduction proportionnelle du loyer. La période s'étend du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259d CO). La définition du défaut est relative et présuppose une définition de cas en cas : elle dépend de la rédaction du contrat, de la destination des locaux, du type de construction, du montant du loyer, des exigences particulières du locataire, des promesses du bailleur, de l'évolution des mœurs et de la technique (Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, p. 219). L'atteinte à la bonne réputation de l'immeuble ou l'impossibilité de réaliser le chiffre d'affaires convenu est un défaut (Lachat, *Commentaire romand, Code des obligations I*, n. 3 ad art. 258 CO, p. 1344; Tercier/Favre/Bugnon, *Contrats spéciaux*, 4^{ème} éd., 2009, n. 2100, p. 309; *Droit du bail* (ci-après : DB) 1990 no 7; DB 1989 no 11).

En l'état, aucune des parties ne conteste qu'il y a un défaut, ni que ce défaut est de moyenne importance, selon les critères définis par la doctrine; une réduction de loyer est donc possible (art. 259a CO; Lachat, *Le bail à loyer*, p. 225; DB 2002 no 7). Pour calculer la réduction du loyer, la méthode relative ou proportionnelle est adéquate, mais il est admis que, lorsqu'une réduction n'est pas aisée à calculer, le juge calcule la réduction en équité, par référence à l'expérience générale de la vie (jgt, p. 5; ATF 130 III 504 c. 4; Lachat, *Le bail à loyer*, pp. 257-258).

b) En l'espèce, le bail à loyer du 20 novembre 2000 prévoit notamment la mise à disposition de locaux sanitaires communs, mentionnés sous la rubrique "dépendances", dans le cadre de l'exploitation d'un café-restaurant sous l'enseigne du [...], mais également de combles habitables. Au moment de la prise à bail, un bar karaoké était exploité séparément dans le sous-sol. Les deux établissements partageaient les locaux sanitaires communs. Jusqu'au 31 juillet 2003, l'exploitation des deux établissements et l'utilisation commune des sanitaires n'ont posé aucun problème. Dès le 1^{er} août 2003, un café-bar, sous l'enseigne [...] a été exploité en sous-location dans le même sous-sol jusqu'au 28 février 2006. Cet établissement était ouvert de 16 heures à 1 heure du matin en semaine et jusqu'à 2 heures du matin le week-end.

Comme l'a admis la bailleresse à l'audience du 1^{er} novembre 2006 du Tribunal des baux, le [...] [...] était un endroit où des femmes proposaient des services à caractère sexuel à des clients contre rémunération, les actes sexuels ayant lieu à l'extérieur selon celle-ci (jgt, pp. 7-8 et procès-verbal de l'audience). Les témoignages ont également permis d'établir qu'il s'agissait de prostituées aux tenues reconnaissables, rencontrées notamment dans les couloirs et dans les toilettes communes du sous-sol. En revanche, faute de confirmation par les témoins, le Tribunal des baux n'a pas retenu que les prostituées se livraient à des actes sexuels dans les locaux communs, soit dans les locaux du [...] [...] ou dans les toilettes du sous-sol (jgt, p. 8). Quoi qu'il en soit, cette situation a entraîné une baisse de la fréquentation du café-restaurant des recourants à tout le moins le soir, certains témoins ayant confirmé ne plus s'y rendre au motif qu'un amalgame était fait entre les filles rencontrées dans les locaux communs et les employés et la clientèle du restaurant. Rien dans le dossier ne contredit l'appréciation des premiers juges (jgt, p. 8) qui peut être confirmée par la cour de céans. D'ailleurs, dans son mémoire, l'intimée ne remet plus en cause le principe d'un défaut.

c) Les recourants vont toutefois plus loin que le jugement en retenant que les toilettes étaient utilisées pour des relations sexuelles tarifées, ce que le Tribunal des baux n'a pas pu confirmer (jgt, p. 9). Il

s'agit plutôt de la coexistence de clientèles différentes, de l'utilisation commune des toilettes et de "la présence de prostituées s'exhibant en tenues légères devant les toilettes au sous-sol en vue de racoler des clients" (jgt, p. 9) qui ont généré le défaut examiné ici.

d) Il reste à déterminer si la réduction du loyer faite par le Tribunal de première instance est adéquate. Les recourants s'appuient sur le cas zurichois relatif à une réduction de loyer de 35% pour un salon de massage établi dans un immeuble locatif (DB 1989 no 6). Cette décision faisait état de nuisances liées au bruit, aux cris des masseuses, aux revues pornographiques traînant dans l'escalier, aux coups de sonnette intempestifs et au racolage de clients, le tout durant jusqu'au petit matin. Il y a donc lieu de retenir que le "défaut" était beaucoup plus gênant que dans le cas examiné ici.

En l'espèce, le Tribunal des baux a fixé la réduction à 10%, puis l'a encore réduite de 5 % pour tenir compte du fait que ces nuisances ne commençaient qu'à 16 heures et ne gênaient pas le service de midi du restaurant (jgt, p. 10).

De manière générale, la comparaison entre deux situations de fait n'est pas aisée à moins de disposer de tous les éléments du dossier des causes concernées. Toutefois, dans le cas particulier, il apparaît que la situation était plus difficile pour les locataires que ce qu'a retenu le Tribunal des baux. On peut citer l'atteinte à la réputation d'abord, en relation avec les clients qui préféraient éviter le restaurant le soir pour des motifs de promiscuité gênante; s'y ajoute l'état des toilettes communes aux deux établissements, - il ressort du dossier et du jugement que cet endroit devait s'avérer repoussant pour n'importe quel client du restaurant - ainsi que l'appréciation générale liée à la qualité de l'établissement. La situation présente est moins extrême que dans le cas zurichois, mais pas si éloignée non plus : le racolage et les horaires sont des éléments communs aux deux affaires; de même, la baisse du chiffre d'affaires du soir liée à la réputation de l'endroit pouvait se répercuter effectivement sur le résultat du service de midi. La réduction faite par le Tribunal de

première instance paraît trop faible pour tenir compte de tous les impacts de la situation.

Un taux de 15% paraît adéquat, globalement et tenant compte à la fois des nuisances du soir, mais aussi de la perte de clientèle qui a dû se produire en partie sur le service de midi. On ne saurait toutefois aller aussi loin que le sollicitent les recourants, notamment en raison du fait que le bail concerne également les combles habitables, pas touchés par le défaut en question et que, encore une fois, la situation n'était pas aussi extrême que dans le cas zurichois cité.

e) Les recourants ont renoncé à contester les autres défauts soulevés en première instance et non retenus par le Tribunal, à l'exception de l'insuffisance de l'éclairage du parking extérieur.

Les témoins ont corroboré l'allégation relative à la pauvreté de l'éclairage extérieur. Toutefois, le Tribunal a écarté ce moyen au motif que l'instruction avait permis de retenir que l'indigence de cet éclairage existait déjà lors de la prise à bail et que cet élément n'avait jamais empêché un usage du parking pour la clientèle (jgt, p. 14).

Outre que l'on pourrait retenir que cet élément est déjà comptabilisé dans le pourcentage retenu plus haut, pour autant qu'il concernerait la situation d'insécurité relative à d'éventuelles activités sexuelles des prostituées sur le parking, ce qui n'est pas démontré, le moyen doit être rejeté au motif que les recourants ne se sont pas plaints de ce "défaut" lors de la prise à bail en 2000 et qu'ils s'en sont accommodés jusqu'au dépôt de la requête du 22 mars 2006 (cf. Lachat, *Le bail à loyer*, pp. 233-234). Au surplus, le bail ne contenait aucune précision sur un standard minimum en la matière, soit un éclairage suffisant du parking. Enfin, aucun délai convenable n'a été fixé au bailleur pour réparer ce défaut, une renonciation tacite à solliciter la réparation de ce défaut pouvant être retenue au vu de la période écoulée (art. 257g al. 1 et 259d in fine CO; Lachat, *Commentaire romand*, n. 3 ad art. 259b CO; Tercier/Favre/Bugnon, *op. cit.*, n. 2104 à 2110, pp. 310-311).

f) Vu ce qui précède, il convient de réduire de 15% le loyer des recourants. L'intimée doit donc payer aux recourants, solidairement entre eux, la somme de 21'240 fr. à titre de fraction de loyer payée en trop pour la période du 10 septembre 2004 au 28 février 2006, montant comprenant 840 fr. pour les 21 jours en septembre 2005, soit 15% de [(8'000 fr. x 21) ./ 30] plus 20'400 fr. pour les 17 mois d'octobre 2004 à février 2006, soit 15 % de (8'000 fr. x 17).

Les loyers doivent être déconsignés à hauteur du montant ci-dessus, l'éventuel solde étant acquis à la bailleuse.

g) Il reste à examiner la question des frais et dépens de première instance.

Les postes soumis à l'examen du Tribunal des baux étaient nombreux et variés. Le poste le plus important avait trait à une expertise relative à la chaleur des locaux, dont le Tribunal des baux a finalement considéré que ce défaut était imputable aux locataires. Ce point n'ayant pas été remis en cause dans le cadre du recours, la répartition des frais et dépens de première instance doit être confirmée.

4. En conclusion, le recours doit être partiellement admis et le jugement réformé aux chiffres I et II de son dispositif en ce sens que le loyer mensuel net des locaux commerciaux sis [...] que la défenderesse G._____ loue aux demandeurs A.S._____ et B.S._____ est réduit de 15 % du 10 septembre 2004 au 28 février 2006; en conséquence, la défenderesse G._____ est débitrice de A.S._____ et B.S._____, solidairement entre eux, des loyers versés en trop pour la période du 10 septembre 2004 au 28 février 2006, soit un montant de 21'240 francs.

Les frais de deuxième instance des recourants, solidairement entre eux, sont arrêtés à 2'560 francs.

Les recourants obtiennent gain de cause sur le principal point du recours (art. 92 al. 2 CPC) et ont droit, solidairement entre eux, à la somme de 3'760 francs à titre de dépens de deuxième instance.

Par ces motifs
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,
statuant en audience publique,
p r o n o n c e :

- I. Le recours est partiellement admis.
- II. Le jugement est réformé aux chiffres I et II de son dispositif comme il suit :
 - I. Le loyer mensuel net des locaux commerciaux sis [...] que la défenderesse G._____ loue aux demandeurs A.S._____ et B.S._____ est réduit de 15% du 10 septembre 2004 au 28 février 2006.
 - II. En conséquence, la défenderesse G._____ est débitrice des demandeurs A.S._____ et B.S._____, solidairement entre eux, des loyers versés en trop pour la période du 10 septembre 2004 au 28 février 2006, soit un montant de 21'240 fr. (vingt et un mille deux cent quarante francs).

Le jugement est confirmé pour le surplus.
- III. Les frais de deuxième instance des recourants, solidairement entre eux, sont arrêtés à 2'560 fr. (deux mille cinq cent soixante francs).
- IV. L'intimée G._____ doit verser aux recourants A.S._____ et B.S._____, solidairement entre eux, la somme de 3'760 fr.

(trois mille sept cent soixante francs) à titre de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 21 avril 2010

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 Georges Reymond (pour A.S. _____ et B.S. _____),
- Me José Carlos Coret (pour G. _____).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 225'920 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.

La greffière :