

**CHAMBRE DES RECOURS**

---

---

Arrêt du 13 août 2009

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : MM. F. Meylan et Giroud  
Greffier : M. Elsig

\*\*\*\*\*

**Art. 20 al. 2, 23, 31 253, 257d, 271, 275, 282 CO; 457 CPC; 23  
LPEBL**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **A.\_\_\_\_\_ SÀRL**, à Préverenges, et **S.\_\_\_\_\_**, à Préverenges, locataires, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 24 mars 2009 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant les recourants d'avec **Q.\_\_\_\_\_ SA**, à Lausanne, et **F.\_\_\_\_\_**, à Lausanne, bailleurs.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance du 24 mars 2009, le Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à A.\_\_\_\_\_ Sàrl et S.\_\_\_\_\_ de quitter et de rendre libres pour le 30 juin 2009 à midi les locaux commerciaux à l'enseigne "Restaurant C.\_\_\_\_\_" occupés dans l'immeuble sis [...], à Lausanne (I), dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, ils y seraient contraints par la force selon les règles prévues aux art. 508 ss CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11) (II) fixé les frais de justice des requérants Q.\_\_\_\_\_ SA et F.\_\_\_\_\_ à 300 fr. (III), alloués à ceux-ci des dépens, par 1'100 fr. (IV) et déclaré l'ordonnance immédiatement exécutoire nonobstant recours (V).

L'état de fait de l'ordonnance, complété par les pièces du dossier (art. 457 CPC), retient les faits suivants :

Par convention du 29 janvier 2008 dont l'objet était la "Sous-location et gérance libre du Restaurant D.\_\_\_\_\_, sis [...], [...] Lausanne", Q.\_\_\_\_\_ SA s'est engagée à sous-louer aux locataires A.\_\_\_\_\_ Sàrl et S.\_\_\_\_\_ l'établissement précité aux modalités discutées et avec l'approbation de la Commune de G.\_\_\_\_\_. La sous-location et la gérance libre commençaient le 1<sup>er</sup> février 2008 pour une durée de trois ans avec prolongation possible de deux ans à discuter. Le loyer mensuel s'élevait à 14'500 fr. et la rémunération de la gérance libre à 12'000 fr. par mois, payables le 1<sup>er</sup> du mois. Les locataires s'engageaient en outre à faire des travaux de transformation et d'aménagement en vue de l'ouverture d'un restaurant gastronomique japonais, les plans des travaux devant être soumis préalablement à la bailleuse, et à faire de la publicité et du marketing. La bailleuse déclarait que les loyers pour la sous-location des mois de février et de mars seraient payés par elle à titre de contribution et que les mois de février et de mars seraient exemptés de rémunération pour la gérance libre, afin de permettre le bon déroulement des travaux, de même que celle du mois d'avril, afin de permettre aux locataires

d'entamer leur projet de publicité et de marketing en vue de faire connaître l'établissement.

La bailleresse n'a, à la suite de problèmes administratifs, pas pu obtenir à temps l'accord à la sous-location de la Commune de G.\_\_\_\_\_, bailleresse principale.

Par avenant au contrat précité du 15 mai 2008, la bailleresse et les locataires ont exposé que, contre toute attente, les autorisations administratives nécessaires (autorisation d'exploitation et/ou d'exercer) n'avaient pas pu être délivrées pour des raisons non imputables aux locataires, et sont convenues de suspendre la convention du 29 janvier 2008 jusqu'à l'obtention desdites autorisations, la bailleresse renonçant au paiement du loyer, à la rémunération de la gérance libre et prenant en charge les salaires des employés des locataires durant la suspension.

A la suite d'une première résiliation de bail par la bailleresse du 27 mai 2008, les parties au contrat, ainsi que la bailleresse principale et F.\_\_\_\_\_, cotitulaire du bail principal selon avenant du 9 février 2005, ont passé à l'audience de mesures provisionnelles de la Présidente du Tribunal des baux du 8 juillet 2008 une transaction, ratifiée pour valoir jugement au fond définitif et exécutoire, prévoyant notamment que la bailleresse renonçait à sa résiliation de bail du 27 mai 2008, confirmant que les autorisations nécessaires avaient été octroyées le 21 juin 2008, prescrivant que le loyer et la rémunération de la gérance libre seraient dus dès cette date, la bailleresse et F.\_\_\_\_\_ renonçant aux loyers et rémunérations antérieurs et prenant à leur charge les salaires des employés des locataires pour la période du 21 mai au 21 juin 2008, et constatant que la bailleresse principale donnait son accord à la sous-location en cause.

Par lettre du 15 juillet 2008, le conseil des locataires a fait parvenir au conseil de la bailleresse et de F.\_\_\_\_\_ un décompte des salaires des employés des locataires du 21 mai au 21 juin 2008 pour un total de 44'565 fr. 81, soit un montant correspondant, selon eux, à trois

mois de loyer. Il lui demandait en conséquence de confirmer que les locataires étaient libérés du paiement du loyer pour les mois de juillet, août et septembre et qu'ils pourraient commencer à le payer dès le 1<sup>er</sup> octobre 2008.

Par courriers recommandés du 12 septembre 2008, l'agent d'affaires de la bailleresse et de F.\_\_\_\_\_ a écrit séparément à chacun des locataires et les a sommés de s'acquitter dans un délai de soixante jours, des arriérés de loyer du 21 juin au 30 septembre 2008, par 48'333 fr. 35, plus 200 fr. de frais de commandement de payer, soit au total, 48'533 fr. 35, faute de quoi le bail serait résilié et l'expulsion requise. Par courriers recommandés du même jour, l'agent d'affaires de la bailleresse et de F.\_\_\_\_\_, les a sommés de s'acquitter dans un délai de soixante jours, faute de quoi le bail serait résilié et l'expulsion requise, de l'arriéré de rémunération de gérance libre du 21 juin au 30 septembre 2008, par 40'000 fr., plus 200 fr. de frais de commandement de payer, soit au total 40'200 francs.

Par courrier du 29 septembre 2008, adressé à l'agent d'affaires de la bailleresse, le conseil des locataires a fait valoir que le loyer partiel du mois de juin, par 4'833 fr. 35, avait été consigné le 8 juillet 2008, prétendant que la bailleresse en avait été informée et que la compensation avait été invoquée dans une lettre du 21 juillet 2008. Il a annexé à son courrier une attestation de consignation émise par l'Y.\_\_\_\_\_ SA.

Par courrier du 2 octobre 2008, adressé au conseil de la bailleresse et de F.\_\_\_\_\_, le conseil des locataires a déclaré invalider la convention du 29 janvier 2008 en tant qu'elle concernait la gérance libre pour erreur essentielle voire dol. Il a fait valoir que toutes les informations données par la bailleresse avant la signature de la convention, savoir l'absence de besoin d'acheter du matériel d'exploitation, la récente remise en état des locaux, le bon emplacement et la renommée de l'établissement et la conclusion d'un contrat déterminant les responsabilités de chacun sur l'exploitation du restaurant, incluant

notamment la maintenance des machines, donnaient l'image que l'établissement litigieux était prêt à l'exploitation et que les locataires pourraient ainsi profiter d'une importante plus value. Il a prétendu qu'aucune de ces qualités promises ne s'était vérifiée.

Par formules officielles du 25 novembre 2008, la bailleresse et F.\_\_\_\_\_ ont résilié le bail des locaux litigieux pour le 31 décembre 2008.

Par courrier du 15 décembre 2008, l'agent d'affaires de la bailleresse et de F.\_\_\_\_\_ a déclaré reporter les effets de la résiliation au 31 janvier 2009, dès lors que celle-ci était censée avoir été communiquée aux locataire le 4 décembre 2008 seulement.

Les locataires ont contesté le congé en cause le 5 janvier 2009 devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne (ci-après : la commission de conciliation).

Le 16 février 2009, la bailleresse et F.\_\_\_\_\_ ont requis du Juge de paix du district de Lausanne l'expulsion des locataires.

Le 18 février 2009, la commission de conciliation a transmis à ce magistrat le dossier de la cause en contestation du congé.

Dans un procédé écrit du 23 mars 2009, les locataires ont conclu, à titre préjudiciel, à ce que la conciliation soit tentée, à ce qu'il soit constaté que la résiliation de bail en cause est inefficace, subsidiairement qu'elle est annulée, et à la prolongation du bail jusqu'au 31 janvier 2013. A titre principal, les locataires ont conclu au rejet de la requête d'expulsion.

A l'audience du 24 mars 2009, F.\_\_\_\_\_ a déclaré être le président du conseil d'administration de la bailleresse.

En droit, le premier juge a qualifié le contrat en cause de contrat de bail à ferme non agricole, prévoyant une rémunération à titre de sous-location et à titre de gérance libre. Il a constaté que les locataires

avaient signé la transaction du 8 juillet 2008, alors qu'ils étaient en possession des locaux depuis plusieurs mois, partant qu'ils en connaissaient l'état, et que l'entier de l'arriéré de ces rémunérations n'avait pas été réglé dans le délai comminatoire. Il a considéré que les conditions de l'expulsion étaient réalisées.

**B.** A.\_\_\_\_\_ Sàrl et S.\_\_\_\_\_ ont recouru contre cette ordonnance en concluant, avec dépens, principalement à sa réforme en ce sens que la requête d'expulsion est rejetée et, subsidiairement, à son annulation.

Les intimés Q.\_\_\_\_\_ SA et F.\_\_\_\_\_ ont conclu, avec dépens, au rejet du recours.

**C.** Le 4 août 2009, les intimés ont requis l'exécution forcée de l'ordonnance attaquée.

Par lettre du 7 août 2009, les recourants ont soutenu que l'effet suspensif devait être accordé d'office au recours dès lors que le congé avait été contesté devant la commission de conciliation.

Le 11 août 2009, le premier juge a transmis ces correspondances à la cour de céans, relevant qu'il appartenait à cette dernière de statuer sur l'effet suspensif.

### **En droit :**

**1.** L'art. 23 LPEBL (loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme; RSV 221.305) ouvre un recours au Tribunal cantonal : a) lorsque le juge était incompétent ou s'est

déclaré à tort incompetent; b) pour absence d'assignation régulière; c) pour violation des règles essentielles de la procédure lorsque l'informalité est de nature à influencer sur le prononcé (al. 1). Il y a également recours au Tribunal cantonal pour déni de justice (art. 23 al. 2 LPEBL); celui-ci peut aboutir soit à la réforme soit à l'annulation de la décision attaquée (JT 1993 III 88, c. 2; JT 1977 III 96). Toutefois, en vertu de l'art. 274g al. 1 let. a CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), le juge saisi de la procédure d'expulsion doit statuer sur la validité du congé, lorsque celle-ci est contestée, en examinant la cause de manière complète en fait et en droit. L'autorité de recours cantonale doit alors au moins disposer d'un plein pouvoir d'examen en ce qui concerne la violation du droit fédéral (ATF 119 II 141, c. 4a; ATF 119 II 241, c. 4b et c). Autrement dit, l'art. 23 LPEBL, qui confère un pouvoir d'examen limité à la Chambre des recours, ne saurait s'appliquer lorsque la validité du congé a été contestée. En pareil cas, la Chambre des recours doit disposer d'un libre pouvoir d'examen du droit tel que le prévoit l'art. 457 al. 2 CPC pour le recours en réforme contre les décisions du juge de paix (JT 2008 III 12; JT 2004 III 79).

En l'espèce, les recourants ont contesté le congé en cause devant la commission de conciliation. Le recours doit donc être examiné avec le pouvoir d'examen conféré par l'art. 457 CPC et non celui limité au déni de justice prévu à l'art. 23 LPEBL.

**2.** D'un point de vue factuel, la cour de céans dispose d'un pouvoir d'examen défini par l'art. 457 CPC (applicable en vertu de renvoi de l'art. 29 LPEBL), de telle sorte qu'elle doit admettre comme constant les faits constatés par le jugement, sauf contradiction avec les pièces du dossier et sous réserve du complètement sur la base de celui-ci (art. 457 al. 1 CPC; JT 1993 III 88 c. 3).

En l'espèce, l'état de fait de l'ordonnance est conforme aux pièces du dossier. Il a été complété sur la base de celui-ci.

**3.** Les recourants soutiennent qu'ils ont valablement invalidé partiellement la convention en cause pour vice du consentement et que, dès lors, ils n'étaient pas en retard dans le paiement du loyer.

**a)** Nonobstant le silence des art. 23 et 31 CO, la jurisprudence et la doctrine récente considèrent qu'il convient d'admettre l'invalidation partielle d'un contrat par une application analogique de l'art. 20 al. 2 CO. Celle-ci suppose que le contrat soit divisible tant subjectivement qu'objectivement, de sorte que la partie restante constitue une unité contractuelle sensée qui peut subsister en tant que telle. Le contrat est divisible subjectivement si le point sur lequel porte l'erreur ne constitue qu'un élément du contrat parmi d'autres conditions sine qua non de la conclusion du contrat. Il est divisible objectivement si ces éléments peuvent également être considérés comme autonomes selon les règles de la bonne foi (ATF 130 II 49 c. 3.2 et références, JT 2005 I 517).

**b)** Selon la jurisprudence, le bail à ferme (art. 275 CO) se distingue du bail à loyer (art. 253 CO) par l'objet du contrat. Le bailleur ne cède pas à son cocontractant l'usage de n'importe quelle chose, mais l'usage d'un bien ou d'un droit productif dont le fermier peut percevoir les fruits ou les produits (cf. art. 275 CO). Il y a bail à ferme notamment lorsque le bailleur cède l'exploitation d'une entreprise entièrement équipée, c'est-à-dire d'un outil de production; en revanche, il faut retenir la qualification de bail à loyer s'il cède les locaux qu'il appartient au cocontractant d'aménager pour en faire une entreprise productive. La mise en gérance libre d'un établissement public complètement équipé donne lieu à un bail à ferme non agricole (ATF 128 III 419, c. 2.1 et références). La qualification du contrat doit cependant s'opérer en fonction des prestations qui ont été réellement convenues, et non pas en fonction d'expressions ou dénominations inexactes dont les parties ont pu se servir (art. 18 al. 1 CO). Il ne suffit donc pas que le contrat parle de "gérance" pour conclure nécessairement à l'existence d'un bail à ferme (TF 4C.43/2000 du 21 mai 2001 c. 2b).

En présence d'un contrat de location et d'un contrat de gérance distincts portant sur le même objet, il y a lieu de considérer que l'on est en présence d'un contrat unique complexe si, pour la poursuite de l'exploitation, les locataires-gérants ont besoin de l'ensemble des prestations prévues par les deux contrats. Dans cette hypothèse les contrats ne peuvent prendre fin séparément (TF 4C.43/2000 précité c. 2d).

**c)** En l'espèce, la qualification du contrat (location ou fermage) apparaît complexe dès lors que d'une part, c'est un restaurant qui a été mis en location, ce qui implique que le bail porte également sur l'équipement et tendrait à l'admission d'un contrat de fermage non agricole, et que, d'autre part, des travaux d'aménagement ont été effectués par les recourants, ce qui donnerait à penser, au regard de la jurisprudence susmentionnée, que l'on est en présence d'un contrat de bail. Cette question peut toutefois demeurer indécise. En effet les parties ont été liées par un seul contrat portant à la fois sur la sous-location et la mise en gérance libre et le contrat ne distingue pas les prestations matérielles à fournir selon l'une ou l'autre de ces institutions. Il apparaît donc que l'exploitation de l'établissement en cause ne pouvait être effectuée que par l'usage de toutes les prestations prévues par le contrat, de sorte que celui-ci formait un tout, non divisible objectivement au sens de la jurisprudence relative à l'invalidation partielle d'un contrat. Si les recourants entendaient invalider le contrat en cause pour vice du consentement, il leur appartenait de faire porter leur déclaration d'invalidation sur l'ensemble de celui-ci.

Si des défauts affectaient, comme les recourants le prétendent, l'objet du contrat, ceux-ci pouvaient en demander la suppression à l'intimée-bailleresse et, le cas échéant, en cas d'inexécution, consigner à la fois le loyer et la rémunération de la gérance libre.

**d)** La déclaration d'invalidation partielle des recourants ne pouvant produire d'effet, la rémunération de la gérance libre était due et, même en considérant que la consignation du loyer opérée pour le mois de

juin 2008, par 4'833 francs 35 avait un effet libératoire et en prenant en compte une déclaration de compensation pour les salaires dus par l'intimée, par 44'565 fr. 81, il y a lieu de considérer, avec le premier juge, que l'arriéré dû n'a pas été réglé intégralement dans le délai de soixante jours imparti par les sommations du 12 septembre 2008.

L'incertitude quant à la qualification de la convention du 29 janvier 2008 n'a pas d'effet sur la validité et l'efficacité du congé, dès lors que tant les conditions de l'art. 257d CO et celles, plus favorables au fermier s'agissant du délai comminatoire, de l'art. 282 CO, sont réalisées.

**e)** Le recours doit en conséquence être rejeté sur ce point.

**4.** Les recourants soutiennent que le congé litigieux est contraire aux règles de la bonne foi, dès lors qu'ils se sont acquittés du montant qu'ils croyaient de bonne foi dû et qu'il subsiste une incertitude quant au montant réellement dû.

Selon la jurisprudence, même s'il est donné en cas de demeure du locataire (art. 257d CO), le congé est annulable en application des art. 271 ss CO à l'exception des motifs prévus à l'art. 271a al. 1 let. d et e CO (art. 271a al. 3 CO; TF 4C.35/2004 du 27 avril 2004 c. 3.1, publié in SJ 2004 I 424). Toutefois, l'annulation du congé en application de l'art. 271 al. 1 CO n'est admise qu'exceptionnellement lorsque la résiliation du bail a pour cause la demeure du locataire (TF, 4C.35/2004 précité; TF 4C.426/2004 du 8 février 2005 c. 3.1, et référence). Le droit du bailleur de résilier le bail s'oppose alors à celui du locataire d'être protégé contre une résiliation abusive. Le juge ne peut annuler le congé litigieux que si celui-ci est inadmissible au regard de la jurisprudence relative à l'abus de droit et à la bonne foi; il faut des circonstances particulières pour que le congé soit annulé (ibidem; ATF 120 II 31, c. 4a). Tel sera le cas, par exemple, quand le bailleur, lors de la fixation du délai comminatoire, réclame au locataire une somme largement supérieure à celle en souffrance, sans être certain du montant effectivement dû. Le congé sera également tenu pour

contraire aux règles de la bonne foi si le montant impayé est insignifiant (ibidem), si l'arriéré a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusqu'ici toujours acquitté à temps du loyer, ou si le bailleur résilie le contrat longtemps après l'expiration de ce délai (TF 4C.35/2004 précité; TF 4C.426/2004 précité et références). Le congé donné au locataire en demeure pourra aussi être annulé s'il constitue un congé de représailles au sens de l'art. 271a al. 1 let. a CO (TF 4C.35/2004 précité) ou s'il consacre une attitude déloyale, par exemple lorsque le bailleur ne répond qu'indirectement et tardivement à la demande du locataire d'une baisse de loyer en raison d'importants défauts de la chose louée, alors qu'il était en relation permanente avec celui-ci et que, dans l'hypothèse la plus défavorable, le montant dû par le locataire était nettement inférieur à celui réclamé dans la sommation (TF 4C.173/2005 du 24 octobre 2005, c. 2.2).

En l'espèce, on ne se trouve dans aucune des hypothèses mentionnées ci-dessus. En particulier, on ne saurait considérer que les intimés ont réclamé un montant supérieur à celui dû dans les sommations du 12 septembre 2008. En effet, il n'est pas établi que les conditions posées par l'art. 259g al. 1 CO (applicable au bail à ferme par renvoi de l'art. 288 CO) étaient réalisées, de sorte que l'effet libératoire, tel que prévu par l'art. 259g al. 2 CO, de la consignation du loyer partiel de mois de juin 2008 n'est pas acquis (Lachat, *Le bail à loyer*, 2<sup>ème</sup> éd., 2008, p. 278 et référence). En outre, il ressort du courrier des recourants du 21 juillet 2008 qu'ils sollicitaient la confirmation des intimés qu'ils étaient libérés du paiement des loyers des mois de juillet à septembre. Vu cet élément, les intimés n'étaient pas tenus, au regard des règles de la bonne foi, de considérer ce courrier comme une déclaration unilatérale de compensation au sens de l'art. 124 CO. Enfin, la déclaration d'invalidation partielle des recourants du 2 octobre 2008 est postérieure à l'avis comminatoire. Au surplus, on ne saurait considérer comme abusif de la part d'un bailleur de réclamer un arriéré de loyer, lorsque le locataire a déclaré de manière unilatérale que celui-ci n'était pas dû en tout ou partie, par exemple en invalidant partiellement le contrat, ce d'autant moins lorsque cette déclaration est, comme en l'espèce, sans effet.

Le recours doit être rejeté sur ce point.

**5.** Les recourants concluent subsidiairement à l'annulation de l'ordonnance en invoquant une insuffisance de l'état de fait en ce sens que le premier juge a retenu, arbitrairement selon eux, qu'ils avaient connaissance de l'état des installations d'exploitation du restaurant en cause au moment où ils ont signé la transaction du 8 juillet 2008, alors qu'ils n'ont commencé l'exploitation du restaurant que le 24 juin 2008.

Dans la mesure où les recourants invoquent une insuffisance de l'état de fait, ce grief doit être rejeté, la cour de céans ayant été à même de statuer en réforme sur la base de l'état de fait complété par les pièces du dossier.

Dans la mesure où les recourants invoquent l'arbitraire dans l'appréciation des preuves, ce moyen doit être également rejeté. L'assertion litigieuse n'est pas contredite par les pièces du dossier et n'apparaît pas insoutenable, même si l'exploitation n'avait duré que deux semaines, étant précisé qu'il n'y a pas arbitraire du seul fait qu'une solution autre apparaît concevable ou même préférable (ATF 129 I 8, c. 2.1; JT 2001 III 128 c. 2a/bb et références). D'ailleurs, la transaction du 8 juillet 2008, claire sur les obligations de chacune des parties dès le 21 juin 2008, ne pouvait être invalidée que pour l'un des motifs énumérés à l'art. 476 CPC (JT 1998 III 82, Gilliard, La transaction judiciaire en procédure civile, thèse Lausanne, 2003, p. 158 et 214 ss), dont les recourants ne tentent pas d'établir qu'ils sont réalisés.

**6.** Le présent arrêt rend sans objet la question de l'effet suspensif en deuxième instance. Il n'y a dès lors pas lieu de statuer sur cette question.

**7.** En conclusion, le recours doit être rejeté et l'ordonnance confirmée.

Les frais de deuxième instance des recourants sont arrêtés à 1'183 fr. (art. 230 al. 2 et 232 TFJC; tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5).

Obtenant gain de cause, les intimés ont droit à des dépens de deuxième instance, fixés à 500 fr. (art. 91 et 92 CPC; art. 2 al. 1 ch. 33, art. 3 et 5 ch. 2 TAv; tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens; RSV 177.11.3).

Par ces motifs,  
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos,  
prononce :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** Les frais de deuxième instance des recourants sont arrêtés à 1'183 francs (mille cent huitante trois francs).
- IV.** Les recourants A.\_\_\_\_\_ Sàrl et S.\_\_\_\_\_ doivent verser, solidairement entre eux, aux intimés Q.\_\_\_\_\_ SA et F.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, la somme de 500 fr. (cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 13 août 2009

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 à :

- Me Laurent Maire (pour A. \_\_\_\_\_ Sàrl et S. \_\_\_\_\_),
- Me Jacques Micheli (pour Q. \_\_\_\_\_ SA et F. \_\_\_\_\_).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 1'404'500 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 :

- M. le Juge de paix des districts de Lausanne et de l'Ouest lausannois.

Le greffier :