

**CHAMBRE DES RECOURS**

---

---

Séance du 21 octobre 2009

---

Présidence de M. F. MEYLAN, vice-président  
Juges : MM. Giroud et Creux  
Greffière : Mme Rossi

\*\*\*\*\*

**Art. 257f al. 3, 271a al. 1 let. e et al. 2 CO; 452 CPC; 13 LTB**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **A.K.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, **B.K.**\_\_\_\_\_, à Nyon, et **P.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, défendeurs, contre le jugement rendu le 5 novembre 2008 par le Tribunal des baux du canton de Vaud dans la cause divisant les recourants d'avec **N.**\_\_\_\_\_ et **Z.**\_\_\_\_\_, toutes deux à Lausanne, demanderesses.

Délibérant en audience publique, la cour voit :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 5 novembre 2008, dont la motivation a été notifiée aux parties le 7 avril 2009, le Tribunal des baux du canton de Vaud a annulé les résiliations ordinaires de bail adressées le 16 janvier 2007 par les défendeurs A.K.\_\_\_\_\_, B.K.\_\_\_\_\_ et P.\_\_\_\_\_ aux demanderesses N.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_, avec effet au 30 septembre 2007, relatives à l'appartement de 4 pièces au 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis [...], à Lausanne (I), déclaré nulles les résiliations extraordinaires de bail adressées le 13 décembre 2007 par les défendeurs aux demanderesses, avec effet au 25 mars 2008, concernant l'appartement susmentionné (II), rendu le jugement sans frais ni dépens (III) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions, dans la mesure où elles étaient recevables (IV).

L'état de fait de ce jugement, complété par les pièces du dossier (art. 452 CPC [Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11]), retient notamment les faits suivants:

Par contrat de bail à loyer du 1<sup>er</sup> octobre 1985, la société [...] a remis en location à Z.\_\_\_\_\_ un appartement de 4 pièces situé au 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis [...], à Lausanne. Conclu pour durer initialement du 1<sup>er</sup> novembre 1985 au 30 avril 1986, le bail devait se renouveler tacitement pour six mois, sauf avis de résiliation donné par l'une des parties trois mois avant la prochaine échéance et ainsi de suite de six mois en six mois. Le loyer mensuel a été fixé à 1'150 fr., acompte de chauffage et d'eau chaude par 100 fr. inclus, loyer augmenté dès le 1<sup>er</sup> octobre 1991 à 1'350 fr. charges comprises selon formule officielle du 29 avril 1991.

A.K.\_\_\_\_\_, B.K.\_\_\_\_\_ et P.\_\_\_\_\_ sont devenus propriétaires communs du bien-fonds n° [...] du Registre foncier de Lausanne, sis [...], sur lequel est construit l'immeuble où se trouve l'appartement susmentionné.

Par avenant du 6 février 2003, les droits et obligations du contrat de bail précité ont été transférés, avec effet au 1<sup>er</sup> avril 2003, à Z.\_\_\_\_\_ et N.\_\_\_\_\_, colocataires.

Le 6 février 2006, l'ASLOCA-Lausanne, agissant au nom de R.\_\_\_\_\_ et H.\_\_\_\_\_, a adressé à M. V.\_\_\_\_\_ du service de chauffage de la gérance en charge de l'immeuble sis [...], un courrier concernant le décompte de chauffage et d'eau chaude 2004-2005, dont le contenu était le suivant:

«(...) après vérification du décompte susmentionné, nous vous transmettons les informations suivantes:

- Electricité chauffage: ces frais sont très élevés pour 28 unités locatives. D'après les directives en la matière, ces frais devraient se monter à environ CHF 800.-. Comment justifiez-vous la différence?
- Entretien du brûleur: pourquoi y a-t-il apparemment quatre brûleurs pour deux entrées d'immeuble différentes?
- Détartrage boilers: la facture de [...] pour un montant de CHF 22'980.- ne concerne pas l'entretien courant et ne peut par conséquent pas être comptabilisée dans les décomptes de chauffage, même amortie sur 10 ans. Ces frais doivent être répercutés dans les charges d'exploitation.
- Traitement de l'eau: seules les factures liées au traitement de l'eau chaude peuvent être comptabilisées. Les factures produites ne concernent apparemment pas toutes l'eau chaude.
- Les frais de combustibles sont élevés. Nous vous prions de nous transmettre le nombre de KWh consommés, afin

d'établir un calcul d'indice de dépende (sic) d'énergie. Quel est par ailleurs le volume global?

En l'état, le décompte est contesté et les locataires suspendent le paiement du supplément réclamé (...)».

Le 17 mars 2006, l'ASLOCA a indiqué à M. V. \_\_\_\_\_ qu'elle était également consultée par N. \_\_\_\_\_ et que le contenu de la lettre du 6 février 2006 s'appliquait également à cette locataire. Elle a ajouté que les appartements étaient surchauffés et apparemment chauffés même en été, que les radiateurs n'avaient pas de thermostats et que les fenêtres fermaient mal, entraînant une déperdition énergétique indiscutable. Il était mentionné que les décomptes des locataires concernées étaient contestés et que celles-ci suspendaient le paiement des suppléments réclamés.

Le 4 septembre 2006, l'ASLOCA a adressé à M. V. \_\_\_\_\_ le courrier suivant concernant le décompte de chauffage et d'eau chaude 2004-2005 de N. \_\_\_\_\_ et Z. \_\_\_\_\_ :

« (...) Pour faire suite à notre entretien téléphonique de ce jour, je vous confirme que nous acceptons le règlement du litige concernant le décompte susmentionné de la même manière que pour les dossiers de Mme R. \_\_\_\_\_ et Mme H. \_\_\_\_\_, à savoir la prise en charge par le propriétaire de la moitié du supplément réclamé aux locataires. Ainsi, la moitié du supplément de CHF 675.55 réclamé à Mesdames N. \_\_\_\_\_ et Z. \_\_\_\_\_ sera pris en charge par le propriétaire. Les locataires paieront par conséquent CHF 337.75 à titre de supplément pour le décompte susmentionné (...). Ce règlement du litige fait suite à notre lettre du 6 février 2006 mentionnant différents points contestés et problèmes dans ce décompte, notamment les problèmes de chaufferie qui constituent un défaut de la chose louée dont les locataires n'ont pas à subir les conséquences financières (...)».

Le 12 janvier 2007, l'ASLOCA a fait part à M. V.\_\_\_\_\_ des remarques formulées par Z.\_\_\_\_\_ et N.\_\_\_\_\_ quant au décompte de chauffage et d'eau chaude 2005-2006, portant notamment sur les frais d'électricité du chauffage, le détartrage du boiler, la vétusté de la chaudière et les coefficients de répartition pour l'eau chaude et le chauffage. Il était mentionné que dit décompte était contesté et que les locataires suspendaient le paiement du supplément réclamé.

Par formules officielles du 16 janvier 2007, les propriétaires, agissant par le service technique de la gérance, ont résilié le contrat de bail, avec effet au 30 septembre 2007.

Les bailleurs ont allégué en procédure que la gérance avait reçu le courrier de l'ASLOCA du 12 janvier 2007 le 17 janvier 2007, postérieurement à la résiliation.

Par décision du 7 mai 2007, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne (ci-après: la commission de conciliation) a notamment dit que les résiliations de bail avaient été valablement données et que le bail était prolongé de manière ultime et définitive jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2009.

Par requête du 5 juin 2007, N.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_ ont ouvert action contre A.K.\_\_\_\_\_, B.K.\_\_\_\_\_ et P.\_\_\_\_\_ auprès du Tribunal des baux du canton de Vaud, concluant, sous suite de frais et dépens, principalement à l'annulation du congé qui leur avait été signifié le 16 janvier 2007 et, subsidiairement, à la prolongation du contrat de bail liant les parties pour une durée de quatre ans, soit jusqu'au 31 octobre 2011.

Le 15 octobre 2007, les défendeurs ont notamment conclu au rejet des conclusions prises par les locataires.

Par courrier du 25 octobre 2007, le conseil des propriétaires a indiqué au mandataire des locataires que la gérance avait incidemment eu connaissance du fait que N.\_\_\_\_\_ faisait une exploitation commerciale

des locaux loués destinés à l'habitation, ayant domicilié à cette adresse la société C.\_\_\_\_\_ Sàrl dont le but social est la prestation de tout service et conseil technique, la fourniture de matériel dans le domaine graphique, la traduction de textes et interprétation simultanée, ainsi que l'assistance en matière de relations publiques. Il a ajouté que l'occupation des lieux par cette société était une sous-location, à laquelle les propriétaires s'opposaient. Il a invité la locataire à cesser avec effet immédiat son activité commerciale, faute de quoi ses mandants seraient contraints de résilier le bail.

Le 5 novembre 2007, l'avocat des locataires a notamment précisé au conseil adverse que N.\_\_\_\_\_ était l'unique employée de la société en cause, qui était la forme juridique choisie par sa cliente pour exercer son activité professionnelle de traductrice indépendante. Il a estimé que l'on ne pouvait à son sens pas parler de sous-location dans le cas d'espèce et demandé de lui confirmer que les propriétaires ne voyaient pas d'inconvénient à la domiciliation de cette société à l'adresse des locataires, respectivement de lui indiquer quelles seraient les objections à cela.

Par lettre du 15 novembre 2007, un ultime délai de cinq jours a été imparti à la locataire pour cesser toute forme d'activité commerciale dans les locaux loués et pour domicilier sa société en un autre lieu.

Par formules officielles du 13 décembre 2007, les propriétaires ont résilié le contrat de bail à loyer, avec effet au 25 mars 2008.

Le 11 janvier 2008, les locataires ont adressé à la commission de conciliation une requête tendant à ce que les résiliations de bail du 13 décembre 2007 soient déclarées nulles, respectivement annulées.

Le 30 janvier 2008, la Présidente du Tribunal des baux a informé les parties qu'elle suspendait la cause jusqu'à la connaissance de l'issue de la conciliation préalable pendante devant la commission ensuite de la requête précitée.

La séance de conciliation s'est tenue le 7 mai 2008. Z. \_\_\_\_\_ a été représentée par son avocat, qui a produit une procuration.

Par décision du 19 mai 2008, la commission de conciliation a annulé la résiliation de bail adressée aux locataires le 13 décembre 2007.

Par requête du 19 juin 2008, les propriétaires ont ouvert action devant le Tribunal des baux, concluant, sous suite de frais et dépens, à ce qu'il soit notamment dit que «la requête présentée le 11 janvier 2008 par N. \_\_\_\_\_ et prétendument Z. \_\_\_\_\_ à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne est considérée comme retirée au sens de l'art. 16 al. 1 LPCPL (sic), subsidiairement est considérée comme irrecevable» et que les résiliations du 13 décembre 2007 sont fondées et valables.

Le 15 juillet 2008, la Présidente du Tribunal des baux a joint les deux procédures pendantes devant dit tribunal.

Par écriture du 4 septembre 2008, les locataires ont conclu au rejet des conclusions prises par les propriétaires dans leur requête du 19 juin 2008.

Les parties et un témoin ont été entendus à l'audience du Tribunal des baux du 5 novembre 2008. N. \_\_\_\_\_ a notamment déclaré qu'elle effectuait de manière indépendante - et sans avoir d'employés - des activités de traduction et des mandats ponctuels d'interprète. Elle a précisé que seules les tâches de traduction étaient effectuées à son domicile - où elle avait installé un bureau et un ordinateur dans la chambre à coucher - et que celles-ci n'impliquaient pas la réception de clients à l'appartement. Elle a indiqué qu'elle avait fondé la société C. \_\_\_\_\_ Sàrl avec son ex-mari, qui s'occupait des activités de graphisme et de relations publiques, et qu'à la suite de leur divorce en 2001, elle avait continué à exercer son activité d'interprète indépendante sous cette forme juridique, sans avoir requis la rectification de l'inscription au registre

du commerce. Interpellés sur les éventuels inconvénients majeurs que pouvait présenter pour eux l'activité de N.\_\_\_\_\_, les défendeurs ont admis qu'aucun va-et-vient gênant n'avait été dénoncé ni même constaté dans l'appartement en cause et que la situation ne compliquait pas d'une autre manière la gestion de l'immeuble.

Lors de cette audience, les parties ont en outre produit des pièces, notamment une procuration en faveur de l'avocat de Z.\_\_\_\_\_ datée du 7 mai 2008 et comportant le pouvoir de la représenter à l'audience de la commission de conciliation de ce jour-là «avec tout pouvoir pour transiger et signer un éventuel procès-verbal de conciliation».

Il ressort des comptes figurant au dossier que la société C.\_\_\_\_\_ Sàrl s'est acquittée du montant de 9'000 fr. à titre de loyer pour 2003, et de 5'400 par an en 2004, 2005 et 2006.

En droit, les premiers juges ont considéré que la résiliation ordinaire du bail signifiée le 16 janvier 2007 aux locataires était intervenue dans le délai de protection de trois ans prévu aux art. 271a al. 1 let. e et al. 2 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), un accord concernant le décompte de chauffage et d'eau chaude des années 2004-2005 ayant été trouvé entre les parties en septembre 2006. Les défendeurs n'ayant pas établi que l'une des hypothèses de l'art. 271a al. 3 CO était réalisée en l'espèce et le motif de rendement insuffisant de la chose louée invoqué par eux ne faisant pas partie des cas dans lesquels la présomption de l'art. 271a al. 1 let. a CO peut être renversée, le Tribunal des baux a annulé les résiliations du 16 janvier 2007. Il a en outre retenu qu'au vu de la procuration datée du 7 mai 2008, produite à l'audience de jugement du 5 novembre 2008, Z.\_\_\_\_\_ était valablement représentée dans le cadre de la procédure relative à la seconde résiliation et l'avait aussi été à l'audience de conciliation du 7 mai 2008. Les premiers juges ont également considéré qu'une sous-location effective de tout ou partie du logement à la société C.\_\_\_\_\_ Sàrl n'avait pas été établie, au motif notamment que le seul versement d'un loyer ne permettait pas de

conclure à l'existence d'une telle situation, que N.\_\_\_\_\_ occupait les locaux avec ses deux enfants et exerçait son activité de traductrice-interprète indépendante au moyen d'un bureau et d'un ordinateur également utilisés à des fins privées, situés dans la chambre à coucher de la mère. Les demanderesses n'ayant pas violé leur devoir de diligence au sens de l'art. 257f al. 3 CO, le Tribunal des baux a estimé que les défendeurs n'étaient pas en droit de résilier de manière anticipée le bail et a par conséquent déclaré nulles les résiliations extraordinaires du 13 décembre 2007. Il a au demeurant considéré que, même si une sous-location avait dû être retenue, les défendeurs n'auraient pas pu de bonne foi se prévaloir du risque de sanction encouru par eux au regard de la LDTR (loi du 4 mars 1985 concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation, ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation; RSV 840.15) pour justifier la résiliation anticipée du bail, aucune surface destinée à l'habitation n'ayant en l'espèce été soustraite au marché locatif - l'affectation des locaux en cause n'ayant pas été changée - et la loi précitée n'ayant ainsi pas été violée.

**B.** Par acte du 16 avril 2009, A.K.\_\_\_\_\_, B.K.\_\_\_\_\_ et P.\_\_\_\_\_ ont recouru contre ce jugement, concluant, sous suite de frais et dépens, à ce qu'il soit dit que le congé signifié aux locataires le 16 janvier 2007 est valable (I), que la requête présentée par celles-ci le 11 janvier 2008 à la commission de conciliation est considérée comme retirée au sens de l'art. 16 al. 1 LPCPL [recte: LPCBL] (loi du 12 mai 1982 fixant la procédure dans les contestations relatives aux baux à loyer immobiliers et aux baux à ferme non agricoles; RSV 221.311) (II), que les résiliations de bail signifiées aux locataires le 13 décembre 2007 sont valables (III) et qu'ordre est donné à celles-ci de quitter l'appartement en cause au plus tard dans un délai de dix jours dès l'entrée en vigueur de l'arrêt à intervenir (IV).

Dans leur mémoire du 13 juillet 2009, ils ont développé leurs moyens et confirmé leurs conclusions, à l'exception de la deuxième, qui a été retirée.

Le 11 septembre 2009, les intimées N.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_ ont conclu, sous suite de dépens, au rejet du recours.

Le 23 septembre 2009, les recourants ont déposé des «déterminations» et derechef confirmé leurs conclusions.

Le 28 septembre 2009, les intimées ont indiqué que le dépôt de l'écriture précitée n'était pas prévu par le CPC et que si celui-ci devait être admis, l'égalité des armes imposait de leur impartir un délai pour se déterminer à leur tour.

Par courrier du 8 octobre 2009, le vice-président de la Chambre des recours a informé les parties que les «déterminations» du 23 septembre 2009 seraient versées au dossier et impartit aux intimées un délai au 16 octobre 2009 pour se prononcer sur celles-ci.

Le 16 octobre 2009, les intimées ont déposé leurs déterminations et confirmé leurs conclusions en rejet du recours.

### **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.

Interjeté en temps utile par des parties qui y ont intérêt, le recours est recevable en la forme.

**2.** En règle générale, le Tribunal cantonal délibère en premier lieu sur les moyens de nullité (art. 470 al. 1 CPC).

Les recourants concluent subsidiairement à l'annulation du jugement (acte de recours, p. 2). Ils ne font toutefois valoir aucun moyen de nullité spécifique à l'appui de leur recours, de sorte que celui-ci doit être déclaré irrecevable, la cour de céans n'examinant que les moyens de nullité dûment développés (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3<sup>ème</sup> éd., 2002, n. 2 ad art. 465 CPC, p. 722).

Il convient dès lors d'examiner le 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, applicable 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. 1<sup>ter</sup> 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).

En l'espèce l'état de fait du jugement est conforme aux pièces du dossier et a été complété sur la base de celui-ci. Il n'y a pas lieu de procéder à une instruction complémentaire, la cour de céans étant à même de statuer en réforme.

**4. a)** Les recourants soutiennent que c'est à tort que les premiers juges ont appliqué l'art. 271a al. 2 CO et annulé le congé signifié le 16 janvier 2007 en raison de l'accord antérieur intervenu entre les parties, dès lors qu'il s'agissait, selon eux, d'un cas bagatelle.

**b)** Selon l'art. 271a al. 1 let. e CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire au sujet du bail. Cette disposition est également applicable lorsque le locataire peut prouver par des écrits qu'il s'est entendu avec le bailleur, en dehors d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire, sur une prétention relevant du bail (art. 271a al. 2 CO). Dans ce dernier cas, trois conditions cumulatives doivent être remplies: la prétention pécuniaire en cause doit être d'une certaine importance et ne pas constituer un cas bagatelle, l'accord doit être un compromis lors duquel les deux parties ont fait des concessions - celles du bailleur ne devant à cet égard pas être insignifiantes - et le locataire doit démontrer par des écrits qu'un tel arrangement a été trouvé (SVIT, Das schweizerische Mietrecht, 3<sup>ème</sup> éd., 2008, n. 68 ad art. 271a CO, p. 769 s.). Selon Higi, la limite d'un cas bagatelle peut, pour les prétentions pécuniaires, être fixée à 50 fr., tandis que certains commentateurs estiment que celle-ci peut l'être à 10% du loyer, étant à leur avis plus approprié de mettre la prétention en relation avec le montant du loyer (SVIT, op. cit., n. 69 ad art. 271a CO, p. 770).

**c)** En l'espèce, le litige hors procédure ayant divisé les parties en 2006 concernait le décompte de chauffage et d'eau chaude pour les années 2004 et 2005. Le supplément réclamé aux intimées s'élevait à 675 fr. 55, soit davantage que le 10% du loyer de 1'350 fr., proportion proposée par une partie de la doctrine et retenue par les recourants. De plus, le différend ne portait pas seulement sur le calcul de ce qui était dû, les locataires contestant notamment que certaines factures d'entretien puissent être comptabilisées au titre de frais de chauffage et d'eau chaude, ce qui a étendu la portée de l'accord intervenu. En outre, tant les recourants que les intimées ont fait des concessions d'une importance non négligeable, l'arrangement trouvé prévoyant que les bailleurs et les

locataires s'acquitteraient chacun de la moitié du supplément réclamé. Enfin, les intimées ont produit les correspondances échangées entre l'ASLOCA et la représentante des recourants, rapportant ainsi la preuve de l'accord, qui n'est au demeurant pas contesté par les bailleurs. C'est ainsi avec raison que les premiers juges ont fait application de l'art. 271a al. 2 CO et annulé les résiliations de bail du 16 janvier 2007.

Mal fondé, le recours doit être rejeté sur ce point.

**5. a)** Les recourants prétendent également que les intimées ont, en violation de l'art. 22 RULV (Dispositions paritaires romandes et Règles et usages locatifs du canton de Vaud), sous-loué l'appartement sans leur accord préalable, de sorte qu'ils étaient fondés à résilier le bail litigieux de manière anticipée.

**b)** La question de savoir si le fait de domicilier sa propre société de services dans son logement implique nécessairement une sous-location peut en l'espèce demeurer indéterminée. En effet, une violation de l'art. 22 RULV, selon lequel le locataire doit demander le consentement écrit préalable du bailleur avant de sous-louer tout ou partie de la chose, n'aurait de toute manière pas justifié un congé extraordinaire, à défaut pour les recourants de démontrer que le maintien du contrat était pour eux insupportable au sens de l'art. 257f al. 3 CO, soit que la présence de la locataire ne pouvait plus raisonnablement être imposée au bailleur ou aux autres habitants de l'immeuble (Lachat, Commentaire romand, 2003, n. 10 ad art. 257f CO, p. 1339). Que l'une des intimées effectue des traductions à domicile à titre indépendant n'est pas apte à troubler quiconque et rien n'est établi dans ce sens. Les bailleurs ont d'ailleurs admis qu'aucun va-et-vient gênant n'avait été dénoncé ni même constaté dans l'appartement en cause et que la situation ne compliquait pas d'une autre manière la gestion de l'immeuble (jgt, p. 16). Enfin, si l'arrêt invoqué par les recourants (TF 4A\_487/2008 du 10 mars 2009) constate qu'une sous-location non autorisée est illicite et que la résiliation ordinaire du bail signifiée par le bailleur consécutivement à un tel comportement n'est pas

abusive, le Tribunal fédéral n'en déduit toutefois pas que cette illicéité justifierait en elle-même une résiliation extraordinaire basée sur l'art. 257f al. 3 CO.

Mal fondé, le recours doit être rejeté sur ce point également.

**6.** Au surplus, c'est à juste titre que les recourants ne plaident plus en deuxième instance que l'exercice de l'activité de l'intimée dans l'appartement en cause entraînerait une diminution du parc locatif vaudois, à sanctionner dans le cadre de la LDTR. Les motifs exposés à cet égard par les premiers juges sont en effet pertinents (jgt, p. 19).

Les recourants n'ont en outre pas confirmé dans leur mémoire la conclusion II de leur acte de recours tendant à faire constater que la requête de conciliation du 11 janvier 2008 est considérée comme retirée. Quoi qu'il en soit, c'est avec raison que les premiers juges ont retenu que l'intimée Z. \_\_\_\_\_ avait été valablement représentée à l'audience de conciliation (jgt, pp. 8 et 9). L'art. 16 al. 1 LPCBL, selon lequel le requérant qui ne se présente pas à l'audience de conciliation est réputé retirer sa requête, ne trouve ainsi pas application en l'espèce.

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

Les frais de deuxième instance des recourants, solidairement entre eux, sont arrêtés à 1'070 fr. (art. 232 al. 1 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]).

Obtenant gain de cause, les intimées ont droit, solidairement entre elles, à des dépens de deuxième instance, fixés à 1'500 fr., à la charge des recourants solidairement entre eux.

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 rejeté.
- II. Le jugement est confirmé.
- III. Les frais de deuxième instance des recourants sont arrêtés à 1'070 francs (mille septante francs), solidairement entre eux.
- IV. Les recourants A.K.\_\_\_\_\_, B.K.\_\_\_\_\_ et P.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, doivent verser aux intimées N.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_, créancières solidaires, la somme de 1'500 fr. (mille cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V. L'arrêt motivé est exécutoire

Le président :

La greffière :

**Du 21 octobre 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 Jérôme Bénédic (pour A.K. \_\_\_\_\_, B.K. \_\_\_\_\_ et P. \_\_\_\_\_),
- Me Pierre-Louis Imsand (pour N. \_\_\_\_\_ et Z. \_\_\_\_\_).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 56'700 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.

La greffière :