

CHAMBRE DES RECOURS

Séance du 21 avril 2010

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Creux et Krieger
Greffier : Mme Sidi-Ali

Art. 262 al. 2, 271a al. 1 let. b et d CO

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **Q.**_____, à Lausanne contre le jugement rendu le 18 décembre 2008 par le Tribunal des baux dans la cause divisant le recourant d'avec **A.S.**_____, à Lausanne, et **B.S.**_____, au Mont-sur-Lausanne, défendeurs.

Délibérant en audience publique, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement du 18 décembre 2008, adressé pour notification aux parties le 16 octobre 2009, le Tribunal des baux notamment a prononcé que la résiliation de bail notifiée aux défendeurs A.S. _____ et B.S. _____ par le demandeur Q. _____ le 29 mai 2007 pour le 31 juillet 2007 est inefficace (I), que la résiliation de bail notifiée aux défendeurs par le demandeur le 29 mai 2007 pour le 31 mars 2010 est inefficace (II), que le demandeur doit payer aux défendeurs, solidairement entre eux, la somme de 12'333 fr. à titre de dépens (IV).

La Chambre des recours fait sien dans son entier l'état de fait du jugement qui est le suivant :

« **1.** Par contrat de bail du 9 avril 1985, C.S. _____ et B.S. _____ sont devenus locataires d'un local commercial de 2'550 m² à l'usage de "parking, garage" comprenant une vitrine d'exposition, deux bureaux réception, un parking au rez, un atelier mécanique, un vestiaire, un W.C., deux dépôts, un parking au sous-sol, deux niveaux en parking et une station service, dans l'immeuble sis [...], à Lausanne. Le bail a commencé le 1^{er} avril 1985 pour se terminer le 31 mars 2000, se renouvelant ensuite aux mêmes conditions de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation de l'une ou l'autre partie, par lettre chargée et consignée à un office postal suisse au moins une année à l'avance. Le loyer mensuel net a été fixé à 10'000 fr., montant auquel s'ajoute un forfait de 400 fr. pour le chauffage et l'eau chaude. Le contrat prévoit que le loyer peut être adapté en suivant l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation (IPC).

Durant la première année du bail, le loyer net a été réduit de 1'000 fr. par mois, à titre d'indemnité accordée aux locataires en raison des conséquences résultant de l'expulsion de l'ancien locataire (art. 27 des dispositions particulières du bail).

L'article 6 du contrat de bail pré-imprimé interdit la sous-location en ces termes:

"Le locataire doit exploiter personnellement l'entreprise durant toute la durée du bail. La sous-location totale ou partielle des locaux et des installations du locataire, y compris les dépendances, est interdite, de même que leur mise à la disposition d'un tiers, même à titre gratuit (...)".

L'article 31 des dispositions particulières du contrat est rédigé comme suit:

"En dérogation à l'article 6 du bail, les locataires sont autorisés à sous-louer une partie de leurs locaux".

2. A la conclusion du bail, le propriétaire de l'immeuble était la société immobilière T. _____ SA. Cette société a été dissoute en 1997. Q. _____ (également désigné ci-après par "le bailleur" ou "le demandeur") a hérité cet immeuble de son père; il est inscrit comme propriétaire au Registre foncier depuis le 24 décembre 1997.

La régie en charge de l'objet litigieux est la N. _____ SA à Lausanne (ci-après: la gérance). Dès l'année 2000, G. _____ est devenu co-directeur de cette société avec W. _____; suite au décès de ce dernier, G. _____ est devenu seul directeur de la société, jusqu'à son départ en 2005. La direction a alors été reprise par P. _____.

3. Par avenant portant le timbre du 6 juillet 1992, le contrat de bail a été prolongé jusqu'au 1^{er} avril 2010. Il est rappelé dans ce document que le loyer convenu tient compte du fait que les locataires se sont engagés à prendre à leur charge tous les frais d'entretien prévus aux articles 25, 26, 29 et 30 du bail ainsi que ceux prévus dans la clause II de l'avenant, à savoir tous frais d'entretien courants et tous ceux relatifs aux travaux qui pourraient être exigés par toute autorité, notamment les frais d'entretien et de mise en conformité aux règlements en vigueur de la station service et des installations qui lui sont liées (citernes, colonnes, enseignes lumineuses, etc.). Les locataires avaient en particulier l'obligation selon l'article 25 précité de payer le montant de la concession accordée à bien plaisir par la Commune de Lausanne pour l'utilisation des citernes à benzine et renonçaient à toute réduction de loyer dans le cas où celle-ci n'était pas renouvelée.

Dans le courrier du 10 mars 1992 par lequel la gérance soumettait cet avenant aux locataires en vue de sa signature, il était indiqué ce qui suit à propos de l'évolution du loyer :

"(...) S'agissant de votre requête relative à une indexation que partielle à l'indice suisse des prix à la consommation, nous avons le regret de vous informer que nous ne pouvons pas y donner suite. Nous estimons en effet, qu'étant donné la possibilité qui vous est offerte de sous-louer une partie de vos locaux d'une part et de louer de nombreuses places de parc d'autre part, il devrait vous être possible de répercuter cette hausse, en partie du moins, sur vos sous-locataires. (...)".

4. Suite au décès de C.S. _____ le 10 octobre 2002, son épouse B.S. _____, [...], est devenue seule locataire des locaux litigieux selon avenant n° 2 conclu le 20 janvier 2003. Puis, par un avenant n° 3 du 29 mars 2004, le bail susmentionné et ses avenants ont été repris par B.S. _____ et son fils, A.S. _____, solidairement entre eux (ils seront également désignés ci-après par "les locataires" ou "les défendeurs").

L'entreprise individuelle "Garage V. _____, C.S. _____" a été radiée du registre du commerce le 5 février 2004 et au profit de l'entreprise individuelle "Garage V. _____, A.S. _____", rebaptisée par la suite "Parking V. _____, A.S. _____".

5. Le loyer mensuel net du bail litigieux a évolué conformément à l'indice suisse des prix à la consommation en étant porté à 12'388 fr. dès le 1^{er} juillet 1992 et à 12'862 fr. dès le 1^{er} juillet 1993. Dès le 1^{er} avril 1996, le bailleur a consenti une baisse de loyer de 5 %, constituée sous

forme de réserve, de sorte que le loyer s'est établi à 12'619 fr., sans changement jusqu'à ce jour.

6. Le parking compte environ 80 places de parc qui ont été louées dès le début du bail litigieux à des particuliers et des entreprises; le prix pratiqué actuellement pour une place de parc varie entre 150 et 260 fr. par mois. La station service a été démantelée en 2004. L'atelier mécanique au sous-sol et les deux vitrines-bureaux donnant sur l'avenue [...] sont exploités.

7. Depuis le 1^{er} mai 1985, une partie des locaux est sous-louée à la société anonyme [...] - rebaptisée A. _____ SA en 2000 - par contrat de bail à loyer indexé signé le 21 août 1985 portant sur une vitrine comportant un bureau et 9 places de parc, pour y exploiter une entreprise de location de voitures à l'enseigne d' [...], devenue [...], puis [...]. Le loyer mensuel était fixé à 1'800 fr. pour la vitrine-bureau. Les places de parc étaient louées 170 fr. par mois chacune la première année, puis 200 fr. dès la deuxième année. Un montant mensuel de charges de 200 fr. était dû en sus.

Le bail est toujours en vigueur aujourd'hui. Au fil du temps, la société A. _____ SA a souhaité augmenter le nombre de places louées. Ainsi en 1993, elle s'acquittait d'un loyer total de 6'186 fr. 50 par mois, soit 2'291 fr. 50 pour la vitrine-bureau, 3'375 fr. pour 15 places de parc à 225 fr. chacune, 200 fr. pour le chauffage et 320 fr. pour l'électricité. En 2002, elle versait un loyer mensuel de 8'330 francs par mois, soit 2'400 fr. pour la vitrine-bureau, 3'900 fr. pour 21 places de parc dont 15 à 260 fr. par mois et 6 à 230 fr. par mois, 250 fr. pour le chauffage et 400 pour l'électricité. Depuis le 1^{er} juillet 2004, elle loue deux places de parc supplémentaires à 180 fr. par mois et paie dès lors un loyer mensuel de 8'040 fr. au total, TVA non comprise.

8. C.S. _____ exploitait un garage sous l'enseigne "Garage V. _____". En tant que concessionnaire [...], son activité consistait à vendre des véhicules neufs et d'occasion, utilisant la seconde vitrine des locaux litigieux à des fins d'exposition. Il s'occupait également de la gestion des baux portant sur les places de parc ainsi que de l'entretien et la surveillance du parking. L'un de ses fils collaborait avec lui en travaillant comme mécanicien automobile dans l'atelier mécanique situé dans les locaux litigieux.

Après le décès de cet enfant en 1997, C.S. _____ a engagé R. _____ comme mécanicien automobile. Etant dans un premier temps salarié, R. _____ s'est par la suite mis à son compte; c'est ainsi que, par contrat du 1^{er} janvier 2000 conclu avec C.S. _____, il a pris à bail l'atelier mécanique équipé de tout le matériel nécessaire à son exploitation selon inventaire annexé au dit contrat, pour un loyer mensuel net de 3'000 fr. auxquels s'ajoutent 100 fr. d'acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires et 400 fr. de forfait d'électricité. Il est inscrit au registre du commerce en raison individuelle sous le nom "Garage [...], R. _____" depuis le 27 janvier 2000.

Au décès de C.S. _____ en octobre 2002, le contrat de concession avec la marque [...] a pris fin. Le second fils de C.S. _____, le défendeur A.S. _____, a repris les activités de gestion des baux portant sur les places de parc ainsi que d'entretien et surveillance du parking. Il

achète également ponctuellement des voitures et motos d'occasion qu'il répare et revend; il utilise à cette fin l'atelier mécanique loué à R. _____, en accord avec celui-ci. A.S. _____ occupe également une partie de la seconde vitrine-bureau à des fins d'exposition, l'autre partie étant sous-louée à R. _____ depuis le mois de décembre 2002, selon contrat de bail conclu oralement entre les deux hommes, pour un loyer mensuel net de 1'250 fr. Depuis le décès de C.S. _____, R. _____ continue en outre de louer l'atelier mécanique aux mêmes conditions que précédemment et y exerce toujours son activité de mécanicien automobile; toutes les machines et outils dont il dispose appartiennent aux défendeurs qui les entretiennent à leurs frais.

9. Durant plus de vingt ans, aucune information n'a été demandée par le propriétaire de l'immeuble litigieux, respectivement la gérance, sur les conditions économiques dans lesquelles les locaux étaient exploités.

En date du 13 octobre 2006, la gérance a demandé à A.S. _____ de lui faire parvenir copie des contrats de sous-location des places de parc, selon courrier dont la teneur est la suivante:

"Nous nous référons à la surface que vous louez à l'adresse susmentionnée et vous saurions gré de nous faire parvenir, pour notre information et le bon ordre de nos dossiers, copie des contrats de sous-location des places de parc que vous avez avec les personnes occupant ces emplacements.

En effet, nous nous référons à l'article 22 en matière de sous-location des Règles et Usages Locatifs du canton de Vaud qui rappelle que le bailleur doit être tenu informé des sous-location de tout ou partie des locaux loués et y marquer son accord. (...)"

La gérance, par son directeur P. _____, a réitéré sa demande par courrier du 4 décembre 2006, en ces termes:

"Voilà plus d'un mois, qu'au nom et pour le compte du propriétaire de l'immeuble, nous vous avons sollicité en vue de connaître les contrats de sous-location que vous pratiquez dans les sous-sols de l'immeuble sous rubrique. Cette demande vous a, par la suite, été confirmée lors d'une entrevue, en nos locaux, en présence de Mme [...], responsable de notre service de location. Nous sommes désagréablement surpris que vous fixiez une condition supplémentaire à la transmission de cette information, pourtant exigée par l'article 262, al. 2 lettre a) CO! A ce titre, nous vous rappelons que le bailleur peut exiger du locataire qu'il lui fournisse tous les éléments du contrat de sous-location envisagé: identité du sous-locataire, durée de la sous-location, montant du loyer, etc... Le bailleur peut, en outre, demander à recevoir une copie du contrat de sous-location. Cette obligation d'informer le bailleur subsiste pendant toute la durée de la sous-location. Le locataire doit, dès lors, tenir son bailleur informé des modifications éventuelles des conditions de la sous-location.

Dans la mesure où vous sous-louez les places de parc concernées sans avoir requis notre consentement, vous avez ainsi commis une faute contractuelle.

Au vu de ce qui précède, nous vous mettons formellement en demeure de nous transmettre les éléments ci-devant rappelés, afin que nous puissions prendre une position définitive sur les conditions de sous-location que vous pratiquez. Nous agendons votre réponse **au mercredi 6 décembre 2006**, dernier délai! (...)"

Ayant reçu diverses pièces, le directeur de la gérance s'est déterminé comme suit par courrier du 5 mars 2007 à A.S. _____:

"L'étude attentive des documents que vous avez bien voulu nous remettre, à notre demande, le 8 décembre 2006 confirme que la sous-location d'un garage équipé, de bureaux et de places de parc vous permettent de générer des rentrées locatives

dépassant Fr. 23'000.- (hors TVA). Ce montant dépasse largement le loyer dont vous vous acquittez soit Fr. 12'219.-, charges de Fr. 400.- en sus. A première vue ces conditions de sous-location, dont nous n'avons pas connaissance avant le 8 décembre 2006, paraissent abusives au sens de l'article 262 alinéa 2, lettre b CO.

Nous observons également que l'article 6 du contrat de bail à loyer traitant de la sous-location et de la cession de bail prévoit que "*le locataire doit exploiter personnellement l'entreprise durant toute la durée du bail. La sous-location totale ou partielle des locaux et des installations du locataire, y compris les dépendances, est interdite, etc...*".

Avant d'entreprendre toutes démarches en vue de préserver les intérêts du propriétaire, nous vous serions reconnaissants de bien vouloir vous déterminer sur les deux points qui précèdent. Nous agendons votre prise de position au 12 mars 2007.

L'étude attentive de votre dossier nous a également permis de remarquer que vous vous acquittez d'un loyer identique depuis le 1er avril 2006, date à laquelle votre loyer avait été abaissé de Fr. 12'862.- à Fr. 12'219.-.

Sans préjuger des dispositions que le propriétaire prendra en regard de la problématique de la sous-location de vos locaux, nous vous adresserons dans les prochains jours une notification de hausse de loyer conformément à la disposition n° 16 de votre bail à loyer prévoyant que le loyer pourra être modifié proportionnellement à la variation de l'IPC (indice suisse des prix à la consommation), en prenant pour base l'indice au 1^{er} avril 1985. (...)"

Le 12 mars 2007, la gérance a corrigé les erreurs contenues dans le courrier du 5 mars 2007 en ces termes:

"Nous nous permettons de revenir sur notre courrier du 5 mars 2007 et attirons votre attention sur le fait que vous vous acquittez d'un loyer identique depuis le 1er avril **1996** (voir annexe) et non pas 2006 comme indiqué.

D'autre part, l'IPC (indice suisse des prix à la consommation) de base est celui du **1er mai 1993**, ainsi qu'indiqué sur la notification de hausse du 23 mai 1993, dont vous trouverez une copie ci-jointe. (...)"

10. Suite aux courriers du 5 et 12 mars 2007, A.S. _____ a mandaté Me Thierry Thonney. Une rencontre a eu lieu le 12 avril 2007 entre ce dernier et P. _____, afin de discuter des divers points soulevés par la gérance. Lors de cet entretien, P. _____ a remis à Me Thierry Thonney un projet de convention dont la teneur est la suivante :

"Il est préliminairement exposé ce qui suit :

1. Le 9 avril 1985, T. _____ SA, d'une part, C.S. _____ et B.S. _____, d'autre part, ont conclu un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux portant sur un parking, un garage, et divers locaux annexes, pour une surface totale de 2'550 m². Le bail commençait le 1^{er} avril 1985 pour finir le 31 mars 2000. Il se renouvelait ensuite de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation donnée par lettre chargée au moins une année à l'avance. Le loyer mensuel net actuel est de CHF 12'219.-, auxquels s'ajoutent CHF 400.- d'acompte de chauffage, d'eau chaude et frais accessoires. Il n'a pas été indexé depuis 1996.
2. Suite au décès de M. C.S. _____, le bail a d'abord été transféré à Mme B.S. _____ par avenant du 20 janvier 2003, puis à cette dernière et à son fils M. B.S. _____, solidairement entre eux, par avenant du 29 mars 2004. Par ailleurs, T. _____ SA a transféré l'immeuble objet du bail à M. Q. _____, qui a repris les engagements qui y étaient liés.
3. Le contrat de bail autorise les Locataires à sous-louer une partie des locaux (art. 31), sans condition. De fait, les Locataires sous-louent les locaux depuis de nombreuses années.

4. Les conditions de sous-location n'ont jamais été portées à la connaissance du Bailleur, jusqu'à ce que celui-ci s'en inquiète, le 8 décembre 2006.
5. Il ressort des comptes produits par les Locataires que le produit de la sous-location a permis à ces derniers de réaliser un bénéfice net (c'est-à-dire toutes charges déduites), CHF 129'657.99 en 2005, CHF 118'816.20 en 2004 et CHF 117'521.78 en 2003. Ainsi le produit de la sous-location était supérieur aux loyers et aux charges de 108% en 2005, 134% en 2004 et 128% en 2003. Les Locataires n'ont pas fourni leurs comptes pour les années antérieures, mais ils confirment que les données en étaient comparables à celles qui ont été produites.
6. Les Locataires reconnaissent que les conditions de la sous-location, telles que décrites ci-dessus, sont abusives comparées à celles du contrat de bail. Ils reconnaissent dès lors que le Bailleur aurait pu refuser la sous-location, fondé sur l'article 262 alinéa 2 lettre b CO.

Les Parties étant cependant désireuses de poursuivre durablement leurs relations contractuelles, elles conviennent de ce qui suit :

I.

Monsieur A.S._____ et Madame B.S._____ se reconnaissent débiteurs de Monsieur Q._____, solidairement entre eux, de la somme de **CHF 250'000.-** (deux cent cinquante mille francs).

Ils s'engagent à s'acquitter du paiement de cette somme, dans les mains de la N._____ SA, par acomptes trimestriels de CHF 50'000.-. Le premier acompte sera versé avant le 30.06.2007 sur le compte....., le dernier versement interviendra avant le 30.08.2008.

II.

D'un commun accord entre les parties, le bail actuel est résilié au 30 avril 2007.

III.

Vu les engagements pris sous chiffres I, II et III ci-dessus, le Bailleur donne son consentement à la sous-location de l'ensemble des locaux objets des baux ci-dessus :

a) bail à loyer pour 70 places de parc au prix de Fr. 12'000.-/mois, d'une durée de 5 ans, indexé, renouvelable de 5 ans en 5 ans sauf avis de résiliation communiqué par courrier recommandé, 1 an à l'avance. Il est précisé que les 17 places restantes demeurent à la disposition du Bailleur pour les besoins des autres locataires de l'immeuble.

b) bail à loyer pour locaux commerciaux portant sur un garage et divers locaux d'une surface totale de 420 m² au prix de Fr. 3'000.-/mois, pour une durée de 5 ans indexé, renouvelable de 5 ans en 5 ans.

IV.

Les Locataires fourniront en tout temps les comptes d'exploitation ainsi que tous documents et justificatifs nécessaires à l'appréciation exhaustive des conditions de la sous-location au Bailleur, spontanément ou sur demande, mais au moins une fois par an, au mois de mars.

Tout changement dans les conditions de sous-location sera soumis au consentement préalable du Bailleur, étant précisé que le Bailleur pourra les refuser si l'une ou l'autre des conditions de l'article 262 alinéa 2 CO est remplie.

V.

Les autres clauses et conditions du bail et des avenants précités demeurent sans changement. Toutes les autres dispositions contenues dans le bail de base ou dans les Dispositions générales et Règles et usages locatifs du canton de Vaud ne sont valables que dans la mesure où elles ne dérogent pas aux dispositions de la présente convention.

Deux nouveaux contrats de bail débutant le 1^{er} mai 2007 et contenant les modalités prévues dans la convention ont également été soumis au conseil des défendeurs.

11. En date du 16 mai 2007, P. _____ a adressé le courrier suivant à Me Thierry Thonney:

"Nous donnons suite à notre entrevue du 12 avril 2007 et à nos nombreux courriers à vos clients depuis le mois de novembre 2006, pour vous confirmer que nous demeurons toujours dans l'attente de la position de vos clients promise par vos lignes du 2 avril 2007.

A l'appui de notre demande, nous constatons que l'intégralité de la situation vous est connue depuis plus d'un mois. Lors de notre entrevue du 12 avril 2007, nous vous avons également demandé de nous fournir les comptes d'exploitation révisés de vos clients, nous en restons pourtant toujours dépourvus.

Fondés sur ce qui précède, nous vous mettons en demeure de nous faire tenir les pièces ci-devant mentionnées dans un délai au 25 mai 2007. (...)"

Le même jour, le conseil des défendeurs s'adressait à la gérance pour l'informer de la position de ses clients au sujet de l'accord proposé lors de l'entretien du 12 avril 2007:

"Je ne vous cache pas que mes clients sont extrêmement choqués des prétentions de leur bailleur, notamment concernant des dommages et intérêts à concurrence de Fr. 250'000.- en conséquence de la sous-location d'une partie des locaux et de l'exploitation du parking souterrain conformément aux conditions du bail initial.

Mes clients ne peuvent en aucun cas accepter votre proposition de résilier au 30 avril 2007 leur contrat de bail à loyer pour être remplacé par deux baux distincts qui leur enlèvent la possibilité de tirer un bénéfice de l'exploitation du parking. Par ailleurs, le montant demandé pour le garage correspond pratiquement au loyer de sous-location alors qu'est comprise dans ce loyer la mise à disposition de l'intégralité du matériel nécessaire à l'exploitation du garage.

Mes clients estiment que les prétentions de M. Q. _____ relèvent d'une mauvaise compréhension de l'économie du contrat telle qu'il a été convenu dès le départ et tel qu'il a toujours été pratiqué.

Cela étant, je me vois contraint de sauvegarder les intérêts de M. et Mme A.S. _____, raison pour laquelle je saisis ce jour la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne d'une requête tendant à faire constater le caractère licite de la sous-location du garage et la manière dont le parking souterrain est exploité.

Je précise que mes clients ne sont pas opposés au principe d'une augmentation de loyer qui respecterait la clause d'indexation.

Par ailleurs, mes clients ne sont pas insensibles au fait que M. Q. _____ puisse avoir besoin de quelques places de parc dans les sous-sols de manière à les mettre à disposition de ses propres locataires.

Mes clients seraient prêts à passer des accords à des conditions avantageuses avec ces éventuels sous-locataires de manière à ce que l'absence de places de parc ne soient pas un obstacle à l'exploitation des étages.

Il va de soi que si M. Q. _____ admet le fait que mes clients se sont toujours comportés de manière conforme au bail et qu'il n'y a pas en l'espèce de "sous-location à des conditions abusives", la requête adressée à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne pourrait être retirée puisqu'elle n'aurait alors plus d'objet. (...)"

Ce courrier a été reçu par la gérance le 21 mai 2007.

12. A.S. _____ et B.S. _____ ont ainsi saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne par requête du 16 mai 2007, au pied de laquelle ils ont pris les conclusions suivantes contre Q. _____, avec suite de frais et dépens:

- "I. Les conditions du contrat de sous-location du 1^{er} janvier 2000 qui lie A.S._____ et B.S._____ à R._____ ne sont pas abusives.
- II. Les conditions auxquelles A.S._____ et B.S._____ exploitent le parking souterrain situé dans l'immeuble de [...] à Lausanne, propriété de Q._____, sont conformes au contrat de bail à ferme non-agricole du 9 avril 1985.

Subsidiairement:

- III. Les conditions auxquelles les places de parc situées dans le parking souterrain de l'immeuble de [...] à Lausanne, propriété de Q._____, sont sous-louées ne sont pas abusives."

13. Par courriers recommandés distincts du 29 mai 2007, le demandeur a, par l'intermédiaire de la gérance, informé séparément les défendeurs de ce qui suit:

" (...) Demeurant malheureusement sans réponse à notre requête à votre conseil, Me Thierry Thonney, de pouvoir disposer de vos comptes d'exploitation dûment révisés dans un délai au 25 mai 2007, nous constatons que nous ne sommes pas en mesure d'apprécier valablement les conditions de sous-location que vous pratiquez.

Fondés sur ce qui précède, et conformément aux dispositions des articles 262, al 2, lit a et b, et 257f), al 3 CO, nous résilions votre bail à loyer de manière anticipée au 31 juillet 2007.

Subsidiairement, dans le but de préserver tous les droits du propriétaire de l'immeuble, nous résilions votre bail conformément à son échéance à savoir au 31 mars 2010. (...)"

Chaque courrier était accompagné de deux formules officielles de notification de résiliation de bail, l'une pour le 31 juillet 2007, l'autre pour le 31 mars 2010.

14. Par une seconde requête adressée à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne en date du 28 juin 2007, les défendeurs ont conclu à l'annulation des congés, subsidiairement à une prolongation de bail.

15. Dite Commission a tenu séance en date du 16 août 2007. La conciliation a été tentée, mais n'a pas abouti. Dès lors, selon procès-verbal du 20 août 2007, la Commission a constaté l'échec de la conciliation s'agissant de la requête du 16 mai 2007 et a statué comme suit sur les conclusions des locataires prises dans leur requête du 28 juin 2007:

"I. La résiliation de bail du 29 mai 2007 pour le 31 juillet 2007 adressée séparément à M. A.S._____ et Mme B.S._____, est nulle et de nul effet.

II. La résiliation de bail du 29 mai 2007 pour le 31 mars 2010 adressée séparément à M. A.S._____ et à Mme B.S._____, est annulée.

Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.

La présente décision est rendue sans frais ni dépens."

16. Le demandeur a saisi le Tribunal des baux par requête du 19 septembre 2007, au pied de laquelle il a pris les conclusions suivantes avec dépens:

"I. Les conditions de la sous-location par les locataires A.S. _____ et B.S. _____ des locaux qu'ils louent à [...], à Lausanne, n'ont pas été intégralement communiquées au bailleur Q. _____ dans le délai au 25 mai 2007 qui leur était imparti.

II. Les conditions auxquelles les locataires A.S. _____ et B.S. _____ sous-louent les locaux qu'ils louent à [...] au bailleur Q. _____ sont abusives.

Principalement

III. Les résiliations de bail du 29 mai 2007 pour le 31 juillet 2007 adressées séparément à A.S. _____ et à B.S. _____ concernant leur bail commercial relatif aux locaux situés dans l'immeuble sis à [...], à Lausanne sont valables, les locataires devant rendre les locaux libres de tous objets et de toute occupation au bailleur Q. _____ pour le 31 juillet 2007.

Subsidiairement

IV. Les résiliations de bail du 29 mai 2007 pour le 31 mars 2010 adressées séparément à A.S. _____ et à B.S. _____ concernant leur bail commercial relatif aux locaux situés dans l'immeuble sis à [...], à Lausanne sont valables, les locataires devant rendre les locaux libres de tous objets et de toute occupation au bailleur Q. _____ pour le 31 mars 2010."

17. Les défendeurs ont saisi le Tribunal des baux par requête du 20 septembre 2007, au pied de laquelle ils ont pris les conclusions suivantes avec suite de frais et dépens:

"I. Les conditions du contrat de sous-location du 1^{er} janvier 2000 qui lie A.S. _____ et B.S. _____ à R. _____ ne sont pas abusives.

II. Les conditions auxquelles A.S. _____ et B.S. _____ exploitent le parking souterrain situé dans l'immeuble de [...] à Lausanne, propriété de Q. _____, sont conformes au contrat de bail à ferme non-agricole du 9 avril 1985.

Subsidiairement

III. Les conditions auxquelles les places de parc situées dans le parking souterrain de l'immeuble de [...] à Lausanne, propriété de Q. _____, sont sous-louées ne sont pas abusives."

18. Le 7 février 2008, le Tribunal des baux a pris séance en inspection locale à [...], à Lausanne. L'audience s'est ensuite poursuivie au Tribunal. Il a été protocolé ce qui suit au procès-verbal:

"Me Gaillard remet en cause la véracité des allégations de la partie adverse concernant les conditions pratiquées au plan de la sous-location; il avance comme éléments justifiant la défiance du bailleur le fait que les défendeurs ont produit, concernant une relation de sous-location importante, une pièce qui date déjà de 2002 et que les défendeurs ont précisé il y a seulement 15 jours dans le cadre de la présente procédure les conditions de sous-location de la vitrine à M. R. _____. En conséquence, Me Gaillard estime que les comptes remis par les défendeurs ne sont pas fiables en l'état et que des documents audités par un tiers devraient être fournis au tribunal par les défendeurs. A la demande de la présidente, il précise qu'il ne requiert par une expertise sur ce point".

P. _____, directeur de la N. _____ SA, a été entendu comme témoin. L'audience a été suspendue avec l'accord des parties, afin d'entendre R. _____ ultérieurement.

19. Le Tribunal des baux a repris séance le 20 mai 2008. Le témoin R. _____ a été entendu. Avec l'accord des parties, l'audience a été

suspendue une nouvelle fois afin d'entendre comme témoins D._____ et G._____.

20. Le Tribunal des baux a repris séance le 18 décembre 2008. Le témoin G._____ a été entendu. Le Tribunal a renoncé à l'audition du témoin D._____. Lors de dite audience, les défendeurs ont conclu au rejet, avec suite de frais et dépens, des conclusions prises par le demandeur et à la confirmation de la décision de la Commission de conciliation déclarant nulle la résiliation signifiée pour le 31 juillet 2007 et annulant la résiliation signifiée pour le 31 mars 2010. Le demandeur a pour sa part conclu au rejet, avec suite de frais et dépens, de toutes les conclusions formulées par les défendeurs, dans la mesure où elles sont recevables. Son conseil a produit deux pièces, dont un "tableau récapitulatif des loyers, charges et bénéfices admis par le bailleur et bénéfices effectivement réalisés par l'exploitation du Parking V._____" qui a été établie par ce dernier pour les besoins de la cause.

21. Le Tribunal de céans a délibéré le 12 février 2009. »

B. Par acte du 23 octobre 2009, Q._____ a recouru contre ce jugement, concluant principalement à sa réforme en ce sens que le dispositif est modifié comme suit :

*« I. Les résiliations de bail du 29 mai 2007 pour le 31 juillet 2007 adressées séparément à l'intimé A.S._____ et à l'intimée B.S._____ concernant leur bail commercial relatif aux locaux situés dans l'immeuble sis à [...], à Lausanne, sont valables, les intimés A.S._____ et B.S._____ devant rendre les locaux libres de tous objets de toute occupation au recourant Q._____ pour le 31 juillet 2007.
II. Sans objet.
IV. De pleins dépens de première instance sont alloués au recourant Q._____. »*

Subsidiairement, le recourant a conclu à la réforme du jugement attaqué en ce sens que le dispositif est modifié comme suit :

*« I. Sans objet.
II. Les résiliations de bail du 29 mai 2007 pour le 31 mars 2010 adressées séparément à l'intimé A.S._____ et à l'intimée B.S._____ concernant leur bail commercial relatif aux locaux situés dans l'immeuble sis à [...], à Lausanne, sont valables, les intimés devant rendre les locaux libres de tous objets de toute occupation au recourant Q._____ pour le 31 mars 2010.
IV. De pleins dépens de première instance sont alloués au recourant Q._____. »*

Plus subsidiairement encore, le recourant a conclu à l'annulation du jugement attaqué et au renvoi de la cause au Tribunal des baux pour nouveau jugement.

Dans son mémoire du 4 janvier 2010, le recourant a développé ses moyens et confirmé ses conclusions.

Les intimés A.S. _____ et B.S. _____ ont conclu par acte du 9 mars 2010 au rejet du recours avec suite de frais et dépens.

En droit :

1. Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC (Code de procédure civile 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 un jugement principal rendu par le Tribunal des baux.

Interjeté en temps utile, le recours tend à la réforme, subsidiairement à la nullité du jugement.

2. La Chambre des recours n'examine que les moyens de nullité expressément développés (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3ème éd., Lausanne 2002, n. 2 ad art. 465 CPC, p. 722). En l'espèce, le recourant ne fait valoir aucun moyen ou grief de cet ordre. Bien plutôt, il considère que « le renvoi de la cause au Tribunal de baux pour compléter l'état de fait [...] n'est pas envisageable vu les circonstances » (cf. mémoire p. 19). Il demande ainsi à la Chambre des recours de procéder directement à des mesures d'instruction sous forme de réaudition d'un témoin et de prise en considération des nouvelles pièces produites (cf. mémoire p. 15 et pp. 18-19). Cette requête sera

examinée dans le cadre du recours en réforme, le Tribunal cantonal pouvant corriger ou compléter l'état de fait sur la base du dossier, conformément à l'art. 452 al. 1ter et 2 CPC. Il s'ensuit que le recours en nullité est irrecevable.

Quant au recours en réforme, il est recevable.

3. Lorsqu'elle est saisie d'un recours en réforme interjeté 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 pas articuler de 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. Il 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 ; 2001 III 128).

4. a) Le Tribunal des baux a considéré que les parties initiales au bail - à savoir la T._____ SA, qui était alors propriétaire de l'immeuble, et les époux C.S._____ et B.S._____ - avaient convenu qu'une partie des locaux loués puissent être sous-loués par les locataires. Il s'agit, selon les constatations des premiers juges, d'une vitrine-bureau (comportant un bureau et plusieurs places de parc, actuellement plus d'une vingtaine, sous-louée à A._____ SA qui y exploite une entreprise de location de voitures sous l'enseigne d' [...]), de l'atelier mécanique et de la deuxième vitrine-bureau (tous deux sous-loués à R._____, qui y exerce son activité de mécanicien automobile), ce qui correspond au consentement donné dans le contrat par le bailleur. En revanche, toujours d'après les constatations du Tribunal des baux, le parking ne fait pas l'objet d'un sous-bail. Le tribunal se réfère à cet égard à divers documents, à

commencer par le bail litigieux qui, à son article 31, permet la sous-location partielle des locaux, mais également au courrier de la gérance du 10 mars 1992 ainsi qu'au projet de convention entre l'actuel bailleur et les actuels locataires. Au sujet de l'exploitation du parking, les premiers juges relèvent qu'elle est directement exercée par le défendeur A.S._____, les charges y afférentes étant acquittées par les locataires et les profits leur revenant. Ils ajoutent que la location de places de parc est inhérente à l'exploitation du parking, qu'ils comparent à la location de chambres hôtelières : à l'instar d'une telle exploitation, l'activité déployée par le défendeur est lucrative, correspond à l'usage convenu et ne saurait être limitée par la réglementation relative à la sous-location ou au sous-affermage. Dès lors, selon le Tribunal des baux, le bailleur ne pouvait invoquer valablement l'absence de consentement prescrit par l'art. 262 al. 2 let. a CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220) pour se plaindre, comme il l'a fait, de conditions prétendument abusives de sous-location des places de parc et le congé anticipé notifié aux locataires pour le 31 juillet 2007 apparaît ainsi inefficace.

Quant à la résiliation donnée pour le 31 mars 2010, le Tribunal des baux a considéré qu'elle devait être annulée, contrevenant tant à l'art. 271a al. 1 let. b et d CO qu'à l'art. 271 al. 1 CO. Aux yeux des premiers juges, le bailleur a voulu, au travers de son projet de convention, imposer aux défendeurs ses prétentions, à savoir non seulement des nouvelles conditions contractuelles plus défavorables aux locataires, mais également le paiement d'un montant de 250'000 fr. représentant les profits prétendument abusifs qu'ils auraient réalisés par la sous-location de places de parc ; il a en outre signifié leur congé aux locataires alors que ceux-ci avaient engagé une procédure judiciaire devant la Commission de conciliation aux fins de faire trancher le différend né entre parties au sujet de la sous-location litigieuse. Par surabondance, les premiers juges ont stigmatisé l'attitude « contradictoire et déloyale » du demandeur.

b) Le recourant construit son argumentation sur un état de fait qu'il voudrait voir complété sur divers points. Selon lui, au départ, les locaux ont été donnés à bail en vue de l'exploitation d'un garage, le

locataire ayant la possibilité de réaliser un revenu complémentaire au moyen de l'exploitation du parking. Il se réfère sur ce point au rapport de la fiduciaire [...], établi le 17 février 1985, qui procède à une estimation du loyer supportable des locaux et dont la teneur est notamment la suivante :

« [...]]

4. Détermination du nombre de places à louer

Sur la base des renseignements obtenus, le taux d'occupation des parkings lausannois se situe entre 70 et 80 %. Le parking dispose de 77 places. Pour nos calculs, nous retenons un taux d'occupation de 75 % que nous jugeons réalisable compte tenu de son emplacement. Ainsi, nous estimons à 58 les places louées en permanence. Le prix des places mensuel varie entre Fr. 140.-- et Fr. 175.--. Pour nos calculs, nous estimons que les places peuvent être louées, en moyenne, à Fr. 150.-- par mois, y compris les frais accessoires (chauffage, éclairage, etc.).

Calcul du loyer supportable

| | |
|--|-----|
| 58 places à Fr. 1'800.-- par an, soit | Fr. |
| 104'400.-- | |
| dont à déduire 25 % de bénéfice, de frais généraux et de risques | Fr. |
| -26'100.-- | |

Fr. 78'300.--

Sur la base de la situation du parking, de son état d'entretien et des inconvénients (surtout les rampes d'accès trop étroites), la marge de bénéfice de 25 % pour la couverture des frais généraux et des risques, déduite des recettes annuelles est entièrement justifiée.

Le loyer économiquement supportable et justifié pour ce parking peut être estimé à un coût total net de Fr. 78'300.--.

Dans l'estimation du loyer économiquement supportable, nous nous sommes basés sur un bail d'une durée de cinq ans environ.

Nous mentionnons enfin que nous avons admis que la partie de l'immeuble estimée serait utilisée comme parking. Si cette partie pouvait servir à un autre usage, le loyer supportable pourrait aboutir à un autre résultat.

[...] »

Le recourant requiert à cet égard la réaudition du témoin G. _____ dont la déposition aurait été méconnue par le tribunal, alors qu'il s'agirait d'un témoignage d'une « importance cruciale ». En outre, il souligne, en se référant aux comptes d'exploitation produits par les intimés, que le commerce d'achat et de vente de véhicules a disparu depuis 2005, ce qui rend douteux le fait que le sous-bail à loyer conclu oralement avec R. _____ porte sur une demi-vitrine seulement.

Le recourant articule ensuite ses moyens en trois phases. Il commence par examiner la portée de la sous-location autorisée en l'espèce sur une partie des locaux pour dénoncer le fait que la sous-location actuelle, qui porte selon lui sur l'entier des locaux loués, excède le périmètre de l'autorisation donnée lors de la conclusion du contrat, sans que les locataires aient demandé, cas échéant obtenu, une autorisation du

bailleur en ce sens. Or, les conditions de sous-location ayant été modifiées, un nouveau consentement devait être requis du bailleur. Puis, le recourant entreprend de démontrer que la résiliation anticipée du bail était en l'occurrence justifiée, en se fondant sur l'art. 257f al. 3 CO (maintien du bail devenu insupportable pour le bailleur) et sur l'art. 262 al. 2 CO. Il invoque plus particulièrement le caractère abusif des conditions de sous-location, le bénéfice retiré par les intimés de la sous-location du parking étant selon lui largement excessif, ainsi que la durée illimitée de la sous-location, les intimés n'ayant d'aucune manière manifesté leur intention de reprendre l'exploitation de l'atelier mécanique, ce qui revient selon lui à substituer un locataire par la voie détournée de la sous-location. Enfin, le recourant se défend d'avoir voulu, en soumettant un projet de convention aux intimés, élever des prétentions léonines à leur rencontre puis d'avoir résilié le bail du fait de leur refus de signer ledit document. Il conteste de même avoir contrevenu à l'art. 271a al. 1 let. d CO, la procédure introduite par les intimés devant la Commission de conciliation visant à faire constater que les conditions de la sous-location ne sont pas abusives l'ayant été selon lui au mépris des règles de la bonne foi. Il réfute également avoir eu lui-même un comportement contradictoire et déloyal, la présente procédure démontrant au contraire que ce sont les intimés qui n'ont cessé de louvoyer « pour se préserver un revenu qui devrait échoir au propriétaire de l'immeuble » (mémoire de recours, p. 18).

5. A teneur de l'art. 262 CO, le locataire peut sous-louer tout ou partie de la chose avec le consentement du bailleur (al. 1), lequel ne peut le refuser que dans l'un des trois cas envisagés à l'al. 2 (refus de communiquer les conditions de la sous-location [let. a]; conditions de la sous-location abusives par rapport à celles du bail principal [let. b]; sous-location présentant pour le bailleur des inconvénients majeurs [let. c]).

L'art. 257f al. 3 CO permet notamment au bailleur de résilier un bail d'habitation dans un délai de trente jours pour la fin d'un mois lorsque le locataire, malgré un avertissement écrit, persiste à enfreindre

son devoir de diligence de manière à rendre le maintien du bail insupportable pour son cocontractant ou les habitants de l'immeuble. Le Tribunal fédéral a rappelé qu'une sous-location sans le consentement du bailleur - notamment lorsque le locataire s'abstient de demander l'autorisation de sous-louer - peut justifier une résiliation anticipée du bail selon l'art. 257f al. 3 CO. Le seul fait de ne pas requérir le consentement du bailleur ne suffit toutefois pas à justifier un congé anticipé, sans avertissement préalable. Pour respecter la condition de la protestation prescrite à l'art. 257f al. 3 CO, le bailleur qui apprend que l'objet remis à bail est sous-loué sans son consentement, doit inviter le locataire, par écrit, à se conformer aux exigences légales, en l'enjoignant à mettre un terme à la sous-location ou en protestant contre l'absence de demande d'autorisation. Si le bailleur choisit la première injonction, le preneur a tout de même la possibilité de requérir le consentement de son cocontractant, qui peut être donné après coup. Si le locataire ne réagit pas à l'avertissement écrit du bailleur, un congé anticipé sera fondé, en tout cas, lorsqu'un examen rétrospectif des faits permet de conclure que le bailleur aurait disposé d'un motif valable au sens de l'art. 262 al. 2 CO pour s'opposer à la sous-location. Dans ce cas, l'exigence du caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur posée à l'art. 257f al. 3 CO n'a pas de portée indépendante (ATF 134 III 446 c. 2.2. ; cf. également ATF 134 III 300 c. 3.1 et 3.2).

6. Il convient, dans un premier temps, d'appréhender la portée de l'autorisation de sous-location accordée par le bailleur. Celle-ci résulte de l'art. 31 des dispositions particulières du bail, qui stipule, sans autre condition, que, « en dérogation à l'art. 6 du bail, les locataires sont autorisés à sous-louer une partie de leurs locaux ». Lesdits locaux sont répertoriés dans l'en-tête du contrat. Les premiers juges se sont référés à la lettre de la gérance aux locataires du 10 mars 1992 (pièce 4 du demandeur = pièce 3 des défendeurs), dans laquelle la représentante du bailleur distinguait entre la possibilité offerte par le bail de sous-louer une partie des locaux et celle de louer de nombreuses places de parc. Ils ont par conséquent estimé que la sous-location au sens du bail litigieux ne

pouvait porter que sur la partie des locaux effectivement sous-loués par les intimés, à savoir une vitrine-bureau, la moitié de la deuxième vitrine, ainsi que l'atelier mécanique, mais qu'elle ne concernait pas le parking d'environ huitante places, cédé aux défendeurs afin qu'ils l'exploitent. Les premiers juges ont ainsi constaté que l'activité nécessaire à cette exploitation était directement exercée par le défendeur A.S. _____ - avec les charges et profits qui en découlent - et non par un tiers auquel le parking en tant que tel aurait été cédé à titre onéreux aux fins, pour lui, de l'exploiter. Tirant un parallèle avec l'activité hôtelière, ils ont considéré que cette activité ne saurait être régie par les dispositions sur le sous-bail ou le sous-affermage, qu'elle était lucrative et qu'elle correspondait à l'usage convenu, ce qui était clairement perçu par la gérance dans son courrier précité.

Cette manière de voir ne peut qu'être confirmée. On ne voit pas, en particulier, ce que l'estimation du loyer supportable des locaux à laquelle a procédé en son temps - soit avant la signature du bail litigieux - la fiduciaire [...] pourrait y changer. Cette pièce, dont il n'a pas été démontré qu'elle résulterait d'une négociation entre parties ou qu'elle ferait partie de l'accord contractuel intervenu entre elles, se présente comme une analyse économique des risques encourus par le futur locataire et exploitant du parking. Rien ne permet d'en déduire, comme le fait le recourant, que le contrat devait contenir une autorisation de sous-location relative à cette partie des locaux loués « pour permettre aux parties de mettre en œuvre leur accord » (mémoire de recours, p. 7). On doit au contraire constater avec les intimés que le recourant - qui a également produit cette pièce - était au courant des composantes économiques de l'exploitation commerciale des locations de places de parc. Sa contestation provient exclusivement du fait que les revenus générés par cette exploitation ont augmenté. Or, comme le font observer pertinemment les intimés, les parties initiales au contrat de bail n'ont prévu nulle part une limitation des revenus, ni n'ont envisagé d'inclure une clause tenant compte de l'évolution du bénéfice, voire de conclure un contrat liant le montant du loyer au chiffre d'affaires, tel un bail partiaire (cf. Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, n. 2.1 p. 84 et n.10 p. 499).

Il est dès lors vain de se demander si l'autorisation de sous-location partielle des locaux a été donnée « en blanc » et si les locataires devaient demander « une autorisation pour la sous-location qui excédait le périmètre initial ». Au reste, une autorisation de sous-louer donnée d'avance « en blanc » par le bailleur est reconnue comme licite tant par la doctrine (cf. Lachat, op. cit., n. 2.6 p. 582 ; idem, Commentaire romand, n. 9 ad art. 262 CO, p. 1372 ; SVIT Kommentar, n. 2 ad art. 262 CO, p. 355 ; Higi, Zürcher Kommentar, n. 4 et 33 ad art. 262, p. 668) que par la jurisprudence (cf. TF 4A_199/2007 du 17 décembre 2007 c. 4.3.1). Une telle autorisation peut être donnée de manière générale et inconditionnelle ; mais elle peut aussi être soumise à certaines conditions ou modalités d'octroi (cf. ATF précité, avec réf. à Roncoroni, in Mietrechtspraxis 2006, pp. 86-87, note 116). Or, en l'espèce, la sous-location à laquelle a consenti le bailleur dans le contrat de bail litigieux – qui concernait, comme on l'a vu, les locaux autres que les places de parc – n'était pas limitée par de quelconques conditions ou modalités de sorte que les locataires n'étaient pas tenus de lui communiquer en cours de bail des renseignements au sujet de ladite sous-location. Quoi qu'il en soit, les pièces comptables requises par le bailleur lui ont été fournies par les locataires, même si celles-ci n'étaient pas auditées (cf. décision de la Commission de conciliation du 20 août 2007), de même que les pièces complémentaires concernant les comptes 2007.

Il s'ensuit que le moyen tendant à établir que la sous-location autorisée par le bailleur s'est en réalité étendue à l'entier des locaux loués et à faire admettre que l'absence de consentement du bailleur à la sous-location excédant le périmètre initial de l'autorisation serait constitutif d'une violation, par les locataires, de leur devoir de diligence doit être rejeté, sans qu'il soit nécessaire de procéder aux mesures d'instruction requises par le recourant. A cet égard, on ne voit pas en quoi la réaudition du témoin G._____, portant sur l'étendue de la sous-location autorisée, serait utile au sort du recours. Non seulement ce témoin a été entendu par le Tribunal des baux, mais si véritablement la déposition de ce témoin revêtait une telle importance aux yeux du recourant, il appartenait à ce

dernier de requérir la verbalisation, dans sa teneur essentielle, de ce témoignage (cf. JT 2001 III 80), ce qu'il s'est abstenu de faire (cf. p.-v. p. 13). Quant aux pièces nouvelles produites avec le mémoire de recours, il s'agit d'un pur échange de courriers entre les conseils des parties postérieur au dépôt du présent recours et on ne discerne pas en quoi ces pièces contribueraient à mieux cerner la réalité de certains faits litigieux.

7. Compte tenu de ce qui précède, force est de constater que, comme en ont jugé à bon droit tour à tour la Commission de conciliation puis le Tribunal des baux, le recourant n'avait pas de motif justifiant une résiliation anticipée du bail. En particulier, les conditions d'une telle résiliation en cas de sous-location sans le consentement du bailleur (cf. ATF 134 III 446 précité c. 2.2) ne sont in casu pas réalisées. Quant à la partie des locaux pour laquelle le bailleur avait donné par avance son consentement à une sous-location, le recourant ne rend plausible ni le caractère abusif des conditions de sous-location ni ne démontre en quoi la gestion de l'atelier mécanique par le sous-locataire actuel rendrait le maintien du bail insupportable. Que le produit de cette sous-location s'ajoute aux revenus générés par l'exploitation du parking n'a en soi rien de répréhensible, cette dernière activité étant bien exercée par l'intimé A.S. _____ personnellement.

Dès lors, le moyen du recourant, qui repose exclusivement sur une prétendue violation du contrat consistant en une « sous-location » du parking à des conditions abusives doit être rejeté.

8. Reste à examiner la validité de la résiliation ordinaire signifiée en même temps, à titre subsidiaire, par la représentante du bailleur, à chacun des locataires.

L'art. 271a al. 1 CO prévoit que le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur notamment dans le but d'imposer une modification unilatérale défavorable au locataire ou une adaptation de

loyer (let. b) et pendant une procédure de conciliation ou une procédure judiciaire en rapport avec le bail, à moins que le locataire ne procède au mépris des règles de la bonne foi (let. d).

a) Le recourant tente de minimiser les nouvelles prétentions contenues dans le projet de convention qu'il a soumis aux intimés le 12 avril 2007 et conteste que le refus, par ceux-ci, de signer un tel accord soit à l'origine de la résiliation du bail.

Certes, la lettre de résiliation du bail adressée aux locataires une dizaine de jours après que le projet susmentionné eut été refusé par les locataires selon lettre de leur conseil du 16 mai 2007 ne fait pas référence à cette circonstance, mais seulement au fait que les comptes d'exploitation dûment révisés n'auraient pas été produits dans le délai fixé et que cela constituerait de leur part une violation de leur devoir de diligence. Or, la convention tendait notamment à faire admettre aux intimés que les conditions de la sous-location telles que pratiquées depuis le début du bail étaient abusives et à obtenir qu'ils « dédommagent » le bailleur en lui versant une somme conséquente prélevée sur leur bénéfice prétendument excessif. Ainsi, la proximité dans le temps entre ce refus par les locataires de signer un tel accord et la résiliation de leur bail rend suffisamment vraisemblable, au sens de la doctrine et de la jurisprudence, le lien existant entre la résiliation et la volonté du bailleur d'imposer sa prétention (cf. Lachat, *Le bail à loyer*, n. 5.3.3 p. 743 et les réf. citées). Au reste, comme l'ont retenu à bon droit les premiers juges, le motif de résiliation invoqué expressément par le bailleur s'est révélé infondé. A cela ne change rien le fait que la résiliation ordinaire ait été signifiée à titre subsidiaire seulement, les conditions légales étant applicables dans cette hypothèse aussi.

b) Le recourant conteste également que la résiliation soit annulable sous l'angle de l'art. 271a al. 1 let. d CO. Il soutient que, par leur requête du 16 mai 2007 adressée à la Commission de conciliation tendant à faire constater que les conditions de la sous-location n'étaient pas abusives, les intimés auraient procédé de manière préventive pour

bénéficiaire de la protection offerte par cette disposition et qu'ils auraient agi au mépris de la bonne foi.

On ne voit cependant pas en quoi les locataires, auxquels le bailleur venait de soumettre un projet de convention les appelant à reconnaître que les conditions de la sous-location qu'ils pratiquaient étaient abusives, auraient été de mauvaise foi en faisant constater judiciairement qu'elles ne l'étaient pas. Au reste, la Commission de conciliation saisie de cette requête l'a traitée dans sa décision du 20 août 2007, en constatant l'échec de la conciliation sur ce point (pp. 2 et p. 4 *infra*). Le fait que les conclusions des locataires requérants n'ont pas été reprises dans le dispositif du jugement attaqué, mais qu'elles ont été examinées par le Tribunal des baux dans les considérants de sa décision, est sans incidence à ce propos.

c) Vu ce qui précède, il n'est pas nécessaire à la solution du litige d'examiner si, comme l'ont retenu les premiers juges par surabondance sans motiver plus avant leur point de vue, le comportement du recourant doit être qualifié de contradictoire et déloyal ni si la résiliation litigieuse tombe également sous le coup de l'art. 271 CO.

Il s'ensuit que ce dernier moyen doit lui aussi être rejeté.

9. Le recours est ainsi entièrement mal fondé et doit donc être rejeté.

Le recourant, qui succombe, devra verser, outre les frais de justice, des dépens de deuxième instance aux intimés, qu'il se justifie de fixer à 3'000 francs.

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 du recourant sont arrêtés à 9'800 fr. (neuf mille huit cents francs).
- IV. Le recourant Q._____ doit verser aux intimés A.S._____ et B.S._____, créanciers solidaires, la somme de 3'000 fr. (trois mille 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 Isabelle Salomé Daïna (pour Q. _____),
- Me Pierre-Louis Imsand (pour A.S. _____ et B.S. _____).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

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

- Tribunal des baux.

La greffière :