

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 18 septembre 2009

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. F. Meylan et Denys
Greffier : Mme Bourckholzer

* * * * *

Art. 264 CO ; 13 LTB ; 452 al. 1 et 2, 465 al. 1, 471 al. 3 CPC

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **W.**_____, à Gland, et **Q.**_____, à Genève, défendeurs, contre le jugement rendu le 30 avril 2008 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les recourants d'avec **C.**_____ **AG**, à Zoug, demanderesse.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement du 30 avril 2008, dont la motivation a été notifiée aux parties le 18 juin 2009, le Tribunal des baux a prononcé que les défendeurs W._____ et Q._____, solidairement entre eux, doivent payer à la demanderesse C._____ AG le montant de 77'596 fr. 35, avec intérêts à 5 % l'an dès le 27 septembre 2006 (I), statué sur les frais et dépens (II et III) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (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 à loyer pour locaux commerciaux du 1^{er} septembre 2003, la demanderesse C._____ AG, en qualité de bailleuse, a loué à la défenderesse W._____, en qualité de locataire, les locaux sis au 1^{er} sous-sol à la Place de la Gare 2, à Lausanne. Ces locaux commerciaux, d'une surface totale d'environ 273 m², étaient loués à l'usage de « Club VIP ». Il résulte du témoignage de V._____ alors gérant des locaux qu'au moment de la signature du bail, les lieux étaient inexploités depuis environ six mois, la discothèque « G._____ » exploitée par la société I._____ SA ayant fermés ses portes. I._____ SA avait en effet connu des difficultés financières et était tombée en faillite le 4 avril 2003. Le témoin V._____ a précisé qu'il y avait eu environ quinze candidats, parmi lesquelles la défenderesse semblait la plus motivée.

Le contrat du 1^{er} septembre 2003 fixait le loyer trimestriel net à 45'000 fr., plus 1'500 fr. d'acompte de chauffage et eau chaude et frais accessoires. Le loyer était payable trimestriellement à l'avance, mais recevable à bien plaie par mois d'avance, par 15'000 fr. plus 500 fr. d'acompte, et en cas de paiement d'avance ponctuel seulement. La locataire devait fournir à la signature du bail une garantie de 45'000 francs.

Prévu pour durer initialement du 1^{er} novembre 2003 au 1^{er} novembre 2008, ce bail devait ensuite se renouveler de plein droit pour 60 mois et ainsi de suite de 60 mois en 60 mois, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné 12 mois à l'avance.

Le contrat prévoyait sous une Annexe 1, notamment l'article suivant :

"6.1 Le locataire prend les locaux dans l'état actuel, y compris les aménagements et le mobilier, selon convention de remise des locaux et inventaire annexés.

(...)"

Un document intitulé « Convention pour la remise des locaux de l'ancienne discothèque « G. _____ » a également été signée par les parties le 1^{er} septembre 2003. On peut y lire notamment ce qui suit :

"(...)

Aménagement :

- Une cuisine avec armoire et mobilier haut et bas, plonge et sortie de secours.
- Un grand bar totalement aménagé, avec plonge et armoire basse (sauf l'appareil de distribution des boissons).
- Deux petits bars, dont un totalement aménagé.
- Une piste de danse, y compris les installations sono (amplis et HP), d'éclairage, de mixage "light show" et une cabine DJ, hors platine et mixage.

Une salle discothèque.

- Une arrière salle avec une 2^{ème} sortie de secours.
- Un économat avec vestiaire et bureau pour le gérant.
- Double WC hommes et femmes totalement équipés.
- Une entrée avec comptoir.

Les locaux sont remis en l'état, tels que vus et visités, avec la décoration existante et tels qu'ils étaient exploités par "G. _____". Le nettoyage, l'évacuation des déchets et la remise en état des lieux est à la charge du repreneur.

Aucun droit ni goodwill ne peuvent être revendiqués par l'ancien locataire.

Un montant de Fr. 70'000.—est dû pour la reprise de l'établissement, selon l'article 6.1 du bail à loyer du 1^{er} septembre 2003. ce montant comprend également la totalité du mobilier selon inventaire annexé, ainsi que la totalité des biens se trouvant dans les locaux, le tout livré tel que vu et visité, sans aucune garantie de fonctionnement.

Cette somme sera versée selon l'échelonnement suivant : Fr. 25'000.au 1^{er}
décembre 2003

Fr. 15'000 au 1^{er} janvier 2004

Fr. 15'000 au 1^{er} février 2004

Fr. 15'000 au 1^{er} mars 2004

L'évacuation des biens inutilisés est à la charge du locataire.

(...)"

L'inventaire auquel se réfère la convention a été établi le 11 septembre 2003 par le gérant de l'époque, V. _____. Lors de son audition comme témoin, celui-ci a précisé qu'il avait établi ledit inventaire en reprenant pour l'essentiel celui qui avait été établi par l'Office des faillites dans le cadre de la faillite de I. _____ SA, précédent locataire. En effet, la demanderesse avait acquis auprès de cet office ces biens pour un montant de 10'000 francs le 30 juillet 2003, étant précisé que l'office les avait estimés à 17'093 francs.

Le témoin V. _____ a également précisé que la conclusion du bail était clairement subordonnée à la signature de la " convention pour la remise des locaux ".

2. Un avenant no 2 au contrat de bail a été établi le 6 octobre 2003 et signé par les parties, celui-ci prévoyait notamment ce qui suit :

"(...)

Article 1

Le bail à loyer signé en date du 1^{er} septembre 2003, actuellement au bénéfice et à la charge du cédant, est repris par le cessionnaire à partir du 1^{er} novembre 2003. Il y a donc cession de bail de **Mme W.** _____ à **Mme W.** _____ et **Q.** _____.

Art. 263 al 4 du CO :

Le locataire est libéré de ses obligations envers le bailleur. Il répond toutefois solidairement avec le tiers jusqu'à l'expiration de la durée du bail ou la résiliation de celui-ci selon le contrat ou la loi mais, dans tous les cas, pour deux ans au plus.

Article 2

Le cessionnaire déclare avoir pris connaissance du bail cédé et de ses annexes. Il s'engage à en respecter toutes les clauses et conditions. Pour le bon ordre, le cessionnaire a pris connaissance que le loyer en vigueur est le suivant :

Fr. 15'000.-- + charges Fr. 500.-- + TVA Fr. 1'178.-- = Fr. 16'678.--

IPC 149.9 (juillet 2003)

Article 3

Le cessionnaire fournira au bailleur, à la signature de la présente cession, une garantie bancaire ou un cautionnement solidaire de Fr. 45'000.--, conformément à l'article 3 des dispositions générales de bail à loyer pour locaux commerciaux.

(...)"

3. A titre de garantie de loyer, les défendeurs W. _____ et Q. _____ ont fait constituer en faveur de la bailleuse :

- le 14 octobre 2003, par B. _____, une caution d'un montant de 25'000 francs ;

- le 18 août 2004, par E. _____ SA un cautionnement simple pour un montant de 20'000 francs;

4. Le 28 octobre 2004, la demanderesse a adressé au Juge de paix de Lausanne une requête tendant à l'expulsion des défendeurs.

Le 8 novembre 2004 et le 20 janvier 2005, la demanderesse et la défenderesse ont signé cette convention :

"1. Loyers

W. _____ confirme que le paiement des loyers est à jour qu'elle continuera à honorer le délai pour le paiement desdits loyers.

2. Garantie de loyer

La garantie de fr. 45'000.- a été couverte par W. _____, dans les termes établis du bail.

3. Fonds de commerce

a. W. _____ reconnaît irrévocablement que le montant de Fr. 70'000.—découlant de la convention du 1^{er} septembre 2003 pour la remise des locaux de l'ancienne discothèque "G. _____" est justifié et dû par elle à C. _____ AG.

b. W. _____ ayant procédé à des travaux de mise à jour des locaux conformément au chiffre 6.4 de l'annexe 1 au contrat de bail à loyer du 1^{er} septembre 2003, W. _____ AG, accepte à bien plaisir et quand bien même le chiffre 6.4 précité prévoit que tous ces

travaux sont à charge du locataire, de participer pour un montant forfaitaire et maximum de Fr. 20'000.--. Ce montant de Fr. 20'000.—est par conséquent porté en diminution de la somme de Fr. 70'000.—mentionnée à la lettre 3.a ci-dessus. W._____ renonce à réclamer quoi que ce soit

d'autre à C._____ AG à raison de ces travaux de mise à jour et de l'état des locaux tels qu'elle en a pris possession au début du bail.

c. W._____ se reconnaît la débitrice de C._____ AG de la somme de Fr. 50'000.—(...).

d. Le montant de Fr. 50'000.—mentionné ci-dessus, dû par W._____ à C._____ AG, sera réglé par W._____ par le régulier versement de mensualités de Fr. 4'166.—(...), hors TVA, pendant douze mois, la première fois le 1^{er} décembre 2004 et ainsi de suite. En cas de retard de quinze jours dans le paiement d'une mensualité, le solde encore dû est immédiatement exigible.

(...)"

La demanderesse s'engageait également dans cette convention à retirer sa requête d'expulsion, ce qu'elle a fait le 18 janvier 2005.

La demanderesse admet avoir reçu la somme de 10'810 fr. 65 en exécution de cette convention.

5. Le 3 février 2006, le conseil de la demanderesse a adressé au conseil des défendeurs ce courrier :

"(...) je vous confirme que le loyer arriéré du mois de mai 2005 a été réglé et est parvenu à ma mandante le 31 janvier 2006. Dès lors, les loyers pour l'année 2005 sont entièrement réglés à ce jour.

En revanche, dans l'intervalle, les loyers de janvier à février 2006 exigibles, n'ont pas été réglés.

Un délai de trente jours est imparti à votre cliente, conformément à l'art. 257d CO, pour avoir réglé les deux loyers (janvier et février 2006) pour un total de Fr. 33'356.

A défaut, il sera procédé à la résiliation du bail.(...) Par ailleurs, Mme W._____ n'a pas repris le versement des acomptes concernant le solde de Fr. 39'189, 34 dû par rapport au montant conventionnel de Fr. 50'000.--, cela malgré mes nombreux courriers à elle adressés depuis l'été dernier (le 30 août 2005, le 16 novembre 2005, le 14 décembre 2005).

A défaut de règlement, il sera procédé par toutes voies légales à commencer par la notification d'une poursuite. (...)"

Le 14 février 2006, le conseil des défendeurs a répondu au conseil de la demanderesse par ces lignes :

"(...)"

2.- Le loyer d'avril 2005 a été payé, avec l'imputation très claire de la locataire, par deux versements intervenus les 2 mai 2005 à hauteur de Fr. 15'235.-, et le 24 mai 2005 à hauteur de Fr. 1'445. Vous trouverez ci-après les avis de débit correspondants.

3.- Le loyer du mois de mai 2005 a été payé le 2 juin 2005, à hauteur de Fr. 16'650.-, et vous trouverez à cet égard l'avis de débit correspondant également.

4.- Aussi bien, les loyers dus pour l'année 2005 étaient intégralement réglés, bien avant le 31 janvier 2006.

5.- Finalement, vérification faite, ma correspondance du 25 janvier 2006 doit être corrigée dans le sens qui précède, si bien que seul serait dû, à ce jour, le loyer pour le mois de février 2006.

6.- Les relations entre parties sont régies, en particulier, par un avenant signé le 6 octobre 2003, intervenu avec transfert de bail dès le 1^{er} novembre 2003, au nom personnel d'W._____ et Q._____.

Les conditions en sont demeurées inchangées, hormis la confirmation du loyer mensuel et des charges, ainsi que l'adjonction de la TVA à concurrence de Fr. 1'178.- par mois, soit Fr.16'678.- en tout.

En l'état, ce bail à loyer n'a pas été passé au nom de D._____ SARL, ce qui, comme l'a observé W._____ à plusieurs reprises, ne lui permet pas de déduire la TVA payée, à titre d' « *impôt anticipé* », et ce qui lui cause un préjudice de Fr. 1'178.- par mois, soit Fr. 14'136.- par an.

Au 1^{er} novembre 2005, le préjudice encouru par ma mandante à ce titre s'élevait donc à **Fr. 28'272.-**.

L'article 263 CO dispose, à son alinéa 1^{er}, que « *le locataire d'un local commercial peut transférer son bail à un tiers avec le consentement écrit du bailleur* », consentement que le bailleur ne peut refuser que pour de justes motifs.

Aussi bien, et pour la raison qui précède, C._____ AG est requise d'autoriser le transfert du bail du nom d'W._____ et/ou Q._____ à « **D._____ SARL** », et cela avec effet rétroactif, afin qu'elle puisse déduire la TVA perçue par le bailleur à titre d' « *impôt anticipé* ».

Vous aurez l'amabilité de bien vouloir me donner votre accord, le plus rapidement possible, afin que je puisse le cas échéant saisir, en cas de refus, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne.

7.- Comme déjà expliqué, depuis le 1^{er} novembre 2003, jusqu'à ce mois, W._____ a subi un préjudice de Fr. 1'178.- par mois, soit sur l'intégralité des mois courus à ce jour, le total de **Fr. 31'806.-** (trente et un mille huit cent six francs), correspondant à 27 mensualités de Fr. 1'178.- par mois.

Dès lors, de deux choses l'une :

- a) Soit le transfert du bail au nom de D._____ SARL est consenti par C._____ AG dès le 1^{er} mars 2006, hypothèse dans laquelle le montant précité doit être imputé sur le solde de Fr. 39'189.34, dont se prévaut votre mandante par votre courrier du 3 février 2006 (seconde page).
- b) Soit C._____ AG accepte que ce transfert ait effet rétroactif, hypothèse dans laquelle, sous réserve de son acceptation par les autorités fiscales (Division de la TVA), il pourrait être renoncé à l'imputation précitée.

(...)

Il n'apparaît pas que le bailleur/propriétaire ait procédé à des investissements particuliers, pour les locaux occupés par la discothèque « X._____ ». Il résulte, en effet, des photographies versées au dossier de la cause, que les sols s'enfonçaient sur la partie droite, avant d'être rebouchés par les soins de la locataire. L'insonorisation, comme la

ventilation, étaient déficientes, la climatisation défectueuse, l'extraction de l'air était mauvaise, le système d'alarme du feu non contrôlable, des souris étaient présentes jusque dans les éviers, des fuites d'eau provenait de la ventilation, et une invasion de cafards a nécessité un traitement curatif facturé le 12 septembre 2005.

(...)"

L'instruction a permis d'établir que la défenderesse était alors associée-gérante avec signature individuelle de la société D. _____ Sàrl, société à responsabilité limitée qui avait été inscrite au Registre du commerce le 24 octobre 2001 et avait notamment pour but l'exploitation de restaurants, bars, cafés et discothèques.

Le 2 mars 2006, le conseil des défendeurs a adressé un courrier au conseil de la demanderesse dont il ressort notamment ce qui suit :

"(...)

Cela dit, les locaux donnés à bail par C. _____ AG à W. _____, pour l'exploitation de la discothèque « X. _____ », ont à nouveau été affectés de graves défauts, puisque le sol s'est effondré sur toute la partie droite de la discothèque, en laissant apparaître d'énormes trous empêchant l'exploitation convenue.

Des travaux de réparation ont eu lieu, mais d'ores et déjà, W. _____ a dû fermer les locaux ce mardi 28 février 2006, et encore ce 1^{er} mars 2006.

A cette occasion, à nouveau, d'énormes rats sont apparus dans les locaux, les uns de près de 20 centimètres de longueur.

Dans ces conditions, un délai au **6 mars 2006 à midi**, est imparti à C. _____ AG, pour procéder à la réfection totale et dans les règles de l'art des locaux loués, comme leur mise en conformité.

A défaut, et conformément à l'article 259 g CO, les loyers à échoir seront consignés.

(...)"

Le 7 mars 2006, le conseil de la demanderesse a adressé au conseil des défendeurs la réponse suivante :

"(...)

1. Votre cliente a loué les locaux dans l'état dans lequel ils se trouvaient au moment de la conclusion du bail, y compris les aménagements et le mobilier. Elle était et est responsable de tous éventuels travaux de rafraîchissement et de transformation, de même que de l'entretien et des réparations de l'objet loué et des installations faites par elle (voir en particulier les chiffres 6.1, 6.4 et 6.7 de l'annexe 1 au contrat de bail à loyer du 1^{er} septembre 2003).
2. Mme W. _____ a fait procéder à plusieurs reprises à des travaux dans les locaux loués par elle, y compris s'agissant des sols. Elle l'a d'ailleurs fait sans même en aviser la bailleuse.

(...)"

Le 17 mars 2006, le conseil de la demanderesse a encore adressé au conseil des défendeurs un courrier dont il ressort notamment ceci :

"(...)

Loyers

Contrairement à ce que vous indiquez, les loyers dus pour l'année 2005 n'étaient pas à jour avant le 31 janvier 2006 et, à la date de votre lettre du 14 février, n'était pas uniquement dû le loyer du mois de février 2006.

Je vous transmets en annexe copie des relevés de paiement de loyer établis pour ma cliente depuis le mois d'avril 2004, à savoir depuis le moment où les loyers lui sont directement versés par votre cliente.

Les avis de crédit correspondant à chaque imputation de loyer sont également fournis en annexe à la présente.

Vous y constaterez que Mme W. _____ est loin d'avoir payé ponctuellement les loyers. Par exemple, après avoir payé le loyer du mois d'avril 2004 en date du 5 avril 2004 et celui de mai 2004 le 13 avril 2004 (elle avait pour une fois de l'avance), il n'y a plus eu de versement de loyer jusqu'au mois de juillet 2004, le 21 pour être exact. Ce paiement du 21 juillet 2004 correspondait bien entendu au loyer de juin 2004.

S'agissant de l'année 2005 qui nous intéresse plus particulièrement, le loyer de janvier 2005 a été payé le 19 janvier 2005 et celui de février 2005 le 11 février 2005. Il n'y a ensuite plus eu de paiement jusqu'au 2 mai 2005. Étaient échus dans l'intervalle les loyers de mars et avril 2005.

(...)

Au vu de ce qui précède, à ce jour, les loyers dès le 1^{er} janvier 2006 sont toujours impayés. Trois mois de loyer, soit janvier, février et mars 2006 sont échus ce qui représente un montant total de Fr. 50'034.—

La mise en demeure du 3 février 2006 tendant au paiement des loyers de janvier et février 2006 par Fr. 33'356.—est dès lors parfaitement valable. Le délai de trente jours est échu et la bailleuse légitimée à procéder à la résiliation du bail.

Elle consent exceptionnellement à y surseoir jusqu'au 31 mars 2006 pour autant que la somme de Fr. 50'034.—soit versée d'ici là.

Transfert de bail

Aucun transfert de bail n'est envisageable tendant à substituer une personne morale (une Sàrl) à une personne physique. Aussi longtemps que Mme W. _____ ne respecte pas ponctuellement ses obligations découlant du bail, ainsi que ses autres engagements (notamment paiement du solde de Fr. 39'189,34), il est hors de question de discuter plus avant.

Demande d'un nouveau loyer mensuel

Le loyer actuel a été discuté, négocié, accepté et formalisé dans un contrat écrit. Il n'y a pas eu de contestation de loyer initial. La bailleuse n'entre pas en matière sur ce qui équivaut à rediscuter après coup un contrat.

(...)"

6. Par requête du 20 mars 2006 adressée à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne, la défenderesse W. _____ a ouvert action à l'encontre de la demanderesse, concluant à ce que le bail les liant soit transféré avec effet rétroactif à D. _____ Sàrl, que le loyer soit baissé dès et y compris sa première échéance soit le 1^{er} novembre 2008 à 12'000 fr. par mois charges comprises, qu'il soit constaté que W. _____ n'est pas débitrice de C. _____ AG de la somme de 39'189 fr. 34 et qu'il soit constaté que dès et y compris le 1^{er} avril 2006, le loyer dû par W. _____ est valablement consigné.

7. Par courriers séparés du 2 juin 2006, le conseil de la demanderesse a adressé aux défendeurs notamment ceci :

"(...)

Il s'avère en effet que les loyers des mois de mars, avril, mai et juin 2006 ne sont pas réglés à ce jour, représentant un arriéré total de Fr. 66'712.—(soixante-six mille sept cent douze francs).

Conformément à l'art. 257d du Code des Obligations, vous êtes mis en demeure de verser à la propriétaire, sur le compte que vous connaissez auprès de l'E. _____ SA (206-311065.01R), la somme de Fr. 66'712.—(soixante-six mille sept cent douze francs), ceci dans un délai de trente jours.

La présente vaut commination au sens de l'art. 257d CO.

Si le montant de Fr. 66'712.—(soixante-six mille sept cent douze francs) n'est pas parvenu sur le compte de C. _____ AG dans le délai de trente jours précité, il sera procédé à la résiliation du contrat de bail.

(...)"

Par courriers séparés du 17 juillet 2006, le conseil de la demanderesse a adressé aux défendeurs notamment les lignes suivantes :

"(...)

Malgré la commination du 2 juin 2006, l'arriéré de loyer n'a pas été payé dans le délai de trente jours imparti.

Par conséquent, la bailleuse procède à la résiliation du contrat de bail, conformément à l'article 257d CO, pour le 31 août 2006.

(...)"

Une notification de résiliation de bail du 17 juillet 2006 accompagnait les courriers de la bailleuse, celle-ci résiliant le bail au 31 août 2006 au motif du non-paiement du loyer dès le mois de mars 2006, malgré la commination du 2 juin 2006.

8. Le 18 juillet 2006, l'Office des poursuites de l'arrondissement de Lausanne-Est a établi un inventaire des biens garnissant les locaux loués par les défendeurs pour sauvegarde des droits de rétention de la demanderesse.

Le 27 juillet 2006, la demanderesse a introduit une poursuite en réalisation de gage auprès de l'Office des poursuites de Lausanne-Est, à l'encontre de W. _____ et de Q. _____ pour 01) 50'034 fr. sans intérêts, 02) 533 fr. 55 sans intérêts, 03) 533 fr. 55 sans intérêts et 04) 100 fr. sans intérêt. Le commandement de payer mentionnait la cause de l'obligation suivante :

"Loyers impayés du 1.03.06 au 31.05.06 pour locaux commerciaux, sis Pl. Gare 2, 1003 Lausanne. 2) Frais du procès-verbal d'inventaire no 1159446 -01 du 18.07. 063) Frais de procès-verbal d'inventaire co-obligé no 1159446-02 du 18.07.06.

Désignation du gage :

Biens garnissant les locaux commerciaux de 273 m² au premier sous-sol, à usage de discothèque "X. _____", sis Pl. Gare 2, 1003 Lausanne, selon procès-verbaux d'inventaire nos 1159446-01/02 du 18.07.06"

9. Par courrier du 24 juillet 2006, le conseil des défendeurs a adressé au conseil de la demanderesse les lignes suivantes :

"(...)

Le loyer, considérable, de CHF 15'000.-, charges (CHF 500.-) et TVA (CHF 1'178.-) en sus, ne permettra pas de retrouver un repreneur aux mêmes conditions. Ainsi bien, et cela de manière à atténuer le dommage, ma mandante présente, en qualité de candidats à la reprise, déjà intéressés à la plus prochaine échéance :

1.- J. _____
Chemin de Monthey
1020 Renens

Charges et TVA comprises, l'intéressé est prêt à conserver une redevance mensuelle totale de CHF 12'000.- (douze mille francs).

2.- A.O. _____ et B.O. _____
Avenue de Chailly 34
1012 Lausanne

Charges et TVA en sus, les intéressés sont prêts à consacrer un loyer de CHF 9'000.- (neuf mille francs) par mois.

3.- U. _____
Café, Restaurant ; Pizzeria
M. _____ Avenue de la Gare 52
1003 Lausanne

(...)"

Le 26 juillet 2006, le conseil de la demanderesse a répondu au conseil des défendeurs notamment par ces lignes :

"(...)

Le transfert du bail commercial implique, cela va de soi, que le contrat soit transféré aux conditions contractuelles en vigueur. On ne pourrait autrement pas parler de transfert de contrat.

Dans la mesure où votre cliente présente des candidats qui ne sont pas disposés à reprendre le bail aux conditions contractuelles existantes, la propriétaire n'a même pas à entrer en matière.

Quant à l'art. 264 CO, il n'entre pas non plus en considération, tout simplement parce qu'il faudrait, pour cela, que votre mandante ait restitué la chose, ce qui n'est pas le cas malgré le fait qu'elle ne paie plus le loyer depuis mars 2006 y compris et qu'elle n'exploite plus l'établissement X. _____.

Au demeurant, selon cette disposition légale également, le candidat repreneur doit être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions.

Selon la jurisprudence, on ne peut exiger du bailleur qu'il recherche ou accepte un locataire de remplacement payant un loyer moins élevé.

(...)"

Le 3 août 2006, J. _____ a adressé un courrier à C. _____ AG dont il ressort notamment ce qui suit :

"(...)

J'ai été approché par Madame W. _____ qui est actuellement au bénéfice d'un contrat de bail pour les locaux commerciaux utilisés actuellement par le X. _____ à la Place de la Gare 2 à Lausanne.

Dans le cadre des discussions actuellement menées avec Madame W. _____, j'envisage de racheter une partie des actifs de l'exploitation de la discothèque actuelle avec d'autres personnes.

Afin que nous puissions aller de l'avant, nous souhaitons obtenir de votre part un rendez-vous afin que les aspects liés à la reprise de ce contrat de bail ou la conclusion d'un nouveau contrat de bail puissent être évoqués. A cet effet, nous vous remercions de bien vouloir contacter Mme [...] au 079/[...] afin qu'une entrevue puisse être organisée très rapidement.

Il est évident que le transfert de bail ou la conclusion d'un nouveau contrat de bail est lié au rendez-vous que nous souhaitons obtenir de votre part.

Pour autant qu'un rendez-vous puisse être fixé de manière rapide, il pourrait être envisagé que soit le transfert de bail ou la conclusion d'un nouveau bail intervienne déjà au 1^{er} septembre 2006.
(...)"

Le témoin J. _____ a expliqué qu'il n'avait pas reçu de réponse à cette lettre. Interrogé sur son projet, il a précisé qu'il souhaitait louer les locaux litigieux, à condition qu'il obtienne un bail d'une durée de dix ans et que le loyer soit fixé à 14'000 fr. par mois au maximum. Il a déclaré qu'il était également prêt à verser aux défendeurs la somme de 85'000 fr. pour la reprise du fonds de commerce. Mécanicien de profession, il a admis qu'il n'avait lui-même jamais exploité d'établissement public et que ses seules liquidités étaient sa caisse de pension d'un montant de 220'000 francs. Il a toutefois précisé qu'il avait l'intention de s'associer avec des personnes ayant de l'expérience dans l'exploitation d'un établissement public.

Le témoin A.O. _____, cuisinier de profession, exploite avec succès depuis plusieurs années un restaurant [...] de 70 places à Lausanne. Il a confirmé qu'il était intéressé à la reprise des locaux litigieux, à condition toutefois que le loyer mensuel soit ramené à 9'000 fr. plus charges. Il a précisé qu'il n'avait toutefois pas contacté la demanderesse.

10. Le 25 août 2006, le conseil des défendeurs s'est rendu à l'Etude du conseil de la demanderesse pour y déposer les clés du local commercial. Il y a reçu une quittance.

Par courrier du 28 août 2006, le conseil de la demanderesse adressait au conseil des défendeurs notamment ces lignes :

"(...)

Le 25 août 2006 dans la matinée, vous avez apporté à mon Etude deux clés du club X. _____ et quittance vous en a été délivrée.

La remise des clés par votre cliente constitue une restitution effective des locaux et confirme la fin des relations contractuelles de bail dès la remise des clés le 25 août 2006, étant rappelé que le contrat a été résilié par la bailleuse pour le 31 août 2006 en application de l'art. 257d CO pour non paiement du loyer.

Si le contrat de bail a ainsi pris fin (résiliation de la bailleuse et restitution des clés par la locataire quelques jours avant l'échéance), votre cliente, ainsi que M. Q. _____, doivent nonobstant réparer le dommage résultant de la violation de leurs obligations contractuelles (inexécution sous la forme du non paiement du loyer), qui a donné lieu à la résiliation fondée sur l'art. 257d CO et à la fin du contrat.

Les dommages et intérêts auxquels la bailleuse peut prétendre comprennent notamment le loyer échu entre le départ des locataires, en l'occurrence effectif à fin août

2006, et la relocation des locaux, jusqu'à la première échéance contractuelle, qui est en l'espèce le 1^{er} novembre 2008 à midi.

Conformément à son obligation de diminuer le dommage (art. 44 CO), la bailleuse fera diligence pour relouer les locaux et ainsi limiter au maximum son préjudice. Cas échéant, si un loyer moins élevé devait pouvoir être obtenu d'un nouveau locataire, votre cliente et M. Q. _____ seront solidairement redevables de la différence entre le loyer contractuel (découlant du contrat signé le 1^{er} septembre 2003) et le nouveau loyer, cela jusqu'au 1^{er} novembre 2008.
(...)"

11. La faillite de D. _____ Sàrl a été prononcée le 15 août 2006. La procédure de faillite, suspendue faute d'actif, a été clôturée le 29 novembre 2006 par prononcé de la Présidente du Tribunal de l'arrondissement de la Côte.

Le 21 septembre 2006, l'Office des poursuites et faillites de l'arrondissement de Nyon a adressé au conseil de la demanderesse notamment les lignes suivantes :

"(...)

Faillite de D. _____ SARL, [...] B4, [...]

Maître,

Nous vous informons que la Présidente du Tribunal d'arrondissement de la Côte a prononcé la faillite de la société débitrice précitée le 15 août 2006.

Nous avons pris connaissance du courrier que vous avez adressé à l'office des faillites de Lausanne, requis par voie de commission rogatoire par notre office pour procéder à un inventaire.

Lors de son audition, l'associée-gérante de la société faillie nous a déclaré que l'ensemble des biens qui se trouvent dans les locaux loués par elle-même et son associé, Monsieur Q. _____ sont la propriété exclusive de D. _____ Sàrl, à l'exception de quelques biens dont la propriété semble être revendiquée par des tiers en vertu de divers contrats.

Dès lors, nous devons procéder à l'inventaire de ces actifs et nous ne pouvons qu'attirer votre attention sur les dispositions de l'art. 222 LP, plus particulièrement l'alinéa 4.

Cependant et pour éviter de déranger inutilement le propriétaire des lieux que vous représentez, nous avons obtenu une clé des locaux de la part de l'associée-gérante et avons procédé à cet inventaire.
(...)"

Entendu comme témoin, [...], Préposé de l'Office des poursuites et faillites de Nyon-Rolle, a déclaré qu'il avait lui-même constaté sur la base de factures qu'une grande partie des biens garnissant les locaux litigieux appartenaient à D. _____ Sàrl, raison pour laquelle il en avait dressé l'inventaire dans le cadre de la faillite de cette société.

Le 26 septembre 2006, le conseil de la demanderesse a adressé au conseil des défendeurs cette lettre :

"(...)

J'apprends avec stupéfaction que votre cliente a conservé en tout cas une clé des locaux propriété de ma mandante, puisqu'elle a pu la remettre à l'Office précité (voir 5^{ème} paragraphe de la lettre du 21 septembre 2006).

Vous êtes pourtant passé à mon Etude le 25 août 2006 pour me remettre les clés du club X._____, démontrant par actes concluants que le contrat de bail avait pris fin. Je vous l'ai du reste confirmé par écrit le 28 août 2006. La remise des clés était censée satisfaire intégralement à l'obligation de restitution incombant au locataire à la fin du bail (art. 267 CO).

La conservation d'une clé des locaux par votre mandante est dès lors tout à fait illicite. Le fait de la remettre à un tiers (que ce soit l'Office des poursuites ou des faillites n'y change rien), afin qu'il puisse pénétrer dans les locaux pourrait être constitutif d'instigation ou de complicité de violation de domicile.
(...)"

Le 27 septembre 2006, le conseil des défendeurs a répondu en ces termes :

"(...)

Je reste moi-même surpris que l'Office des poursuites et faillites de l'arrondissement de Nyon ait pu disposer d'une clé, et sans doute faut-il concevoir que par inadvertance, W._____ avait omis de restituer, respectivement faire restituer, la clé correspondante à votre serviteur à votre intention.

Il ne s'agit au demeurant que d'un malentendu, j'imagine, et il est en tous les cas exclu de concevoir une éventuelle « *instigation ou complicité de violation de domicile* », termes excessifs qui ont sans doute dû dépasser votre plume !
(...)"

Le 28 septembre 2006, l'Office des Poursuites et Faillites de l'arrondissement de Nyon a répondu au conseil de la demanderesse par ces lignes :

"(...)

En ce qui concerne l'inventaire exécuté dans les locaux sis à la place de la Gare 2 à Lausanne, nous vous informons que lors de son audition, Madame W._____ nous a déclaré que l'exploitation de la discothèque avait cessé le 29 juin 2006 et que les clés à l'exception d'une avaient été remises à la gérance. Elle nous a précisé qu'elle détenait également les clés des divers appareils loués au nom de la société faillie qui se trouvent dans les locaux précités.
(...)"

Le 6 décembre 2006, l'Office des faillites de l'arrondissement de Lausanne a restitué les clés des locaux litigieux au conseil de la demanderesse.

12. Par contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux du 21 septembre 2006, la demanderesse a remis à bail à T._____ SA en formation, K._____ et Z._____, solidairement entre eux, les locaux litigieux moyennant un loyer mensuel net de 12'000 fr. la première année, de 13'000 fr. la deuxième année et de 14'000 fr. la troisième année, plus acompte de charges et TVA. Prévu pour durer du 15 septembre 2006 au 30 septembre 2011, le bail se renouvelait pour soixante mois et ainsi de suite, sauf avis de résiliation donné douze mois à l'avance.

L'article 5.20 de ce contrat est libellé comme suit :

« Une remise d'un mois de loyer est accordée à bien plaisir par le bailleur aux locataires, cela afin de tenir compte de la période nécessaire à leur installation et au démarrage de

leur établissement. La remise d'un mois de loyer commence à la signature du bail et remise des clés, soit le 21 septembre 2006 à 10 heures. Le premier montant effectivement payé à titre de loyer par les locataires sera donc un loyer (...), c'est-à-dire Fr. 4'000.--, pour la période du 22 au 31 octobre 2006 ; au montant net de Fr. 4'000.- s'ajoute un acompte de Fr. 250.- sur charges, plus TVA, soit un total de Fr. 4'573.—(...). Dès le 1^{er} novembre 2006, le loyer plein (...) est dû et ainsi de suite. »

La demanderesse et T. _____ SA en formation, K. _____ et Z. _____ ont également passé une convention de remise de matériel aux termes de laquelle la bailleuse a transféré aux locataires les éléments mobiliers garnissant les locaux litigieux moyennant un prix de 14'000 francs. Cette convention se réfère à l'inventaire des biens établi par l'Office des poursuites de Lausanne Est le 23 juin 2006 à la réquisition de la demanderesse dans le cadre de la poursuite dirigée contre les défendeurs.

Enfin, la demanderesse et T. _____ SA en formation, K. _____ et Z. _____ ont passé une convention dans laquelle on peut lire notamment ce qui suit :

« (...)

- II -

Les parties arrêtent d'un commun accord à Fr. 86'000.—(...) la valeur du potentiel lié à l'exploitation des locaux commerciaux (c'est-à-dire uniquement les murs, indépendamment du mobilier et de l'agencement), locaux qui sont l'objet de la présente convention, ainsi que d'un contrat de bail à loyer, potentiel découlant du bail à loyer accordé, de l'emplacement des locaux et de leur affectation de longue date à l'exploitation d'établissements publics nocturnes.

- III -

Le montant de Fr. 86'000.—(...) dû par T. _____ SA en formation, K. _____ et Z. _____ en faveur de à C. _____ AG est payable à la signature de la présente convention.

(...)

- VI -

La valeur attribuée par les parties d'un commun accord au potentiel des locaux (voir chiffre II ci-dessus) ne signifie nullement de la part de la propriétaire une quelconque assurance ni garantie de bons résultats, chiffres d'affaires, profits ou autres, pour les exploitants. Ces derniers en sont bien conscients, ainsi que du fait qu'ils assument seuls les risques et profits de leur future exploitation.

Ils sont également bien conscients du fait que, en cas de remise ultérieure de leur exploitation à un ou des tiers, leur possibilité de récupérer leurs investissements de départ dépend uniquement d'eux et de la manière dont ils auront mené et géré leurs affaires. La propriétaire n'est absolument pas concernée par cette problématique et n'endosse aucune responsabilité à cet égard.

(...) ».

Entendu comme témoin, K._____, restaurateur, qui exploitait alors le restaurant voisin des locaux litigieux, pizzeria « M._____ », et un établissement public à Genève, le restaurant « N._____ », a exposé que, durant l'été 2006, il avait eu un entretien avec la défenderesse qui cherchait à remettre la discothèque qu'elle exploitait dans les locaux litigieux. Il a précisé que dès lors que la défenderesse tardait à lui remettre des documents comptables sur son exploitation, il avait décidé de contacter directement la demanderesse pour discuter des conditions de la relocation des locaux litigieux. C'est ainsi qu'il a offert à la demanderesse de reprendre les locaux litigieux moyennant le paiement de 100'000 fr. pour la reprise du commerce et le versement d'un loyer mensuel net de 12'000 fr., TVA et charges en sus, en expliquant qu'il envisageait de réaménager complètement les locaux en y effectuant pour 170'000 francs environ de travaux. La demanderesse lui a alors proposé de payer 12'000 fr. de loyer mensuel la première année, puis 13'000 fr. la deuxième année et 14'000 fr. dès la troisième année, ce qu'il a accepté. Le témoin a précisé qu'il a entièrement réaménagé les locaux litigieux, investissant environ 170'000 fr. en travaux d'aménagement, les travaux se déroulant pendant un mois à partir du 15 septembre 2006. Interpellé, le témoin a déclaré que s'il n'avait pas dû s'acquitter du montant de 100'000 fr. que réclamait la demanderesse pour la remise du commerce ou avait pu payer un montant moindre, il aurait été d'accord de payer dès le départ un loyer mensuel net de 15'000 francs.

Entendue comme témoin, Z._____, qui est l'épouse de K._____, a déclaré que les 86'000 fr. qu'ils avaient versés à la demanderesse était un « pas-de-porte », soit un montant dont le paiement était indispensable pour pouvoir signer un bail. A ses yeux, il importait peu que ce montant soit payé au propriétaire des locaux ou à l'ancien locataire, du moment que cela permettait de signer un bail.

13. Le 27 septembre 2006, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne a tenu audience à la suite de la requête de la demanderesse du 20 mars 2006. Lors de cette audience, les parties ont décidé de suspendre la cause jusqu'au 30 novembre 2006.

Le 26 janvier 2007, la Commission de conciliation constate l'échec de la conciliation.

14. Par requête du 12 février 2007 adressée au Tribunal des baux, la demanderesse C._____ AG a pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes contre les défendeurs W._____ et Q._____ :

" - I -

W._____ et Q._____ sont les débiteurs, solidairement entre eux ou chacun pour la part que justice dira, de C._____ AG et lui doivent immédiat paiement de la somme de Fr. 184'066,60 (cent huitante quatre mille soixante-six francs suisses) avec intérêts à 5% l'an dès le 27 septembre 2006.

- II -

W. _____ est la débitrice de C. _____ AG et lui doit immédiat paiement de la somme de Fr. 39'189,35.--(trente-neuf mille cent huitante-neuf francs suisses et trente-cinq centimes) avec intérêts à 5% l'an dès le 27 septembre 2006.

- III -

La garantie de loyer de Fr. 25'000.—selon certificat de garantie B. _____ du 14 octobre 2003 (référence 66373) est immédiatement et intégralement libérée en faveur de C. _____ AG.

- IV -

La garantie de loyer de Fr. 20'000.—selon cautionnement simple d'E. _____ SA du 18 août 2004 (référence 40GA-A57871-4G60) est immédiatement et intégralement libérée en faveur de C. _____ AG"

Par requête du 19 février 2007 adressée au Tribunal des baux, les défendeurs ont pris, sous suite de frais et dépens, les conclusions suivantes contre la demanderesse :

- "1.- W. _____ et/ou Q. _____, solidairement entre eux le cas échéant, ne sont pas débiteurs de C. _____ AG, ni de CHF 39'189.34 (trente-neuf mille cent huitante-neuf francs trente-quatre) ni de CHF 50'034.- (cinquante mille zéro trente-quatre francs), ni d'aucune autre somme, en capital, intérêt ou dépens.
- 2.- C. _____ AG n'est au bénéfice d'aucun droit de rétention.
- 3.- C. _____ AG est débitrice d'W. _____ et Q. _____, solidairement entre eux ou dans mesure que Justice dira, de CHF 114'162.- (cent quatorze mille cent soixante-deux francs) avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} juillet 2005, échéance moyenne.
- 4.- Les garanties constituées, d'une part à concurrence de CHF 20'000.- (vingt mille francs) auprès de l'E. _____ (numéro 40GA-A57871-4G60) le 18 août 2004, d'autre part à concurrence de CHF 25'000.- (vingt-cinq mille francs) auprès de B. _____ SA sous numéro fd 066373-06rd le 14 octobre 2003, sont intégralement libérées en faveur des locataires, à leur totale décharge."

15. Le Tribunal des baux a tenu une première audience le 11 juillet 2007 et une seconde audience le 23 janvier 2008, lors de laquelle six témoins ont été entendus, soit [...], J. _____, A.O. _____, K. _____, Z. _____ et V. _____.

Enfin, les parties ont plaidé lors de l'audience du 30 avril 2008. »

En droit, les premiers juges ont relevé que les défendeurs, en demeure de payer leurs loyers et charges depuis le mois de mars 2006, n'avaient restitué la dernière clé des locaux à la demanderesse que le 15 septembre 2006 et que celle-ci n'avait pu relouer les locaux qu'à partir de cette date, de sorte qu'elle avait droit au montant de 108'407 fr. (TVA comprise) au titre des loyers et charges dus pour la période du 1^{er} mars au 15 septembre 2006. Ils ont également noté qu'en subordonnant la signature du bail à une convention de reprise du commerce par les défendeurs, la demanderesse avait passé une convention nulle au regard de la loi (art. 254 CO) et que cette convention portait de toute façon sur

un montant sans contre-prestation valable, puisque la différence entre le prix de 70'000 fr. que la demanderesse avait réclamé pour les aménagements et mobiliers des locaux, qui dataient du précédent locataire, et celui de 17'093 fr., qui résultait de l'estimation de ces biens et aménagements faite dans le cadre de la faillite de ce locataire, ne pouvait s'expliquer par l'existence d'un goodwill ou d'une quelconque valeur immatérielle, ce d'autant que les défendeurs avaient repris l'exploitation de la discothèque alors que celle-ci était déjà fermée depuis six mois (avril 2003 à septembre 2003). Ils ont aussi observé que la nouvelle convention signée par les défendeurs les 8 novembre 2004 et 20 janvier 2005 ne légitimait pas davantage le paiement exigé puisqu'elle portait sur une créance de toute façon nulle au regard de l'art. 254 CO. Les défendeurs ayant versé un montant de 20'000 fr. pour des travaux de mise à jour des locaux ainsi qu'un montant de 10'810 fr. 65 pour lequel ils invoquaient à juste titre la compensation, les premiers juges ont par conséquent estimé que la demanderesse ne pouvait prétendre qu'au montant de 77'596 fr. 35 sur les 184'066 fr. 60 qu'elle réclamait. Par ailleurs, les premiers juges ont retenu que les défendeurs n'avaient aucun intérêt digne de protection à faire constater que la demanderesse ne pouvait exercer un droit de rétention sur les biens qui se trouvaient dans les locaux litigieux, puisque ces biens étaient devenus entre-temps la propriété exclusive de D. _____ Sàrl. Enfin, ils ont retenu que la demanderesse ne pouvait obtenir la libération en sa faveur des garanties locatives que les défendeurs lui avaient concédées sous la forme de cautionnements, ce type de garanties personnelles ne pouvant être restitué selon le régime prévu par l'art. 257e al. 3 CO.

B. Par acte du 24 juin 2009, les défendeurs ont recouru contre ce jugement et conclu principalement à sa réforme, en ce sens qu'ils ne doivent rien à la demanderesse ; subsidiairement, ils ont conclu à son annulation. Par mémoire déposé dans le délai imparti, ils ont développé leurs moyens et confirmé leurs conclusions.

En droit :

1. a) 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 les jugements principaux rendus par le Tribunal des baux.

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

b) La Chambre des recours n'examine que les moyens de nullité expressément développés (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3e éd., Lausanne 2002, n. 2 ad art. 465 CPC, p. 722). En l'espèce, les recourants ne font valoir aucun moyen ou grief de cet ordre. Leur recours est par conséquent irrecevable sous cet angle.

c) En réforme, les recourants ont conclu à ce qu'ils ne soient pas reconnus débiteurs de D._____ Sàrl. D._____ Sàrl, dont la recourante était l'associée-gérante (cf. jgt, p. 8), n'est pas partie au procès. Aucune conclusion n'a été prise contre elle en première instance et le jugement, comme son dispositif, n'en font pas état. Les recourants n'étaient donc pas fondés à prendre des conclusions contre elle (JT 2001 III 77 c. 2c et arrêts cités ; ATF 130 III 417 c. 3.1, SJ 2004 I 533 ; ATF 126 III 59, c. 1a ; Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 3 ad art. 138 CPC, p. 259, et n. 1 ad art. 62 CPC, pp. 113 et 114 ; Hohl, Procédure civile, tome I, Berne 2001, n. 451, p. 100 ; CREC I n° 281 du 16 juin 2008). Au reste, ces conclusions sont irrecevables au sens de l'art. 452 al. 1 CPC, car nouvelles par rapport aux conclusions libératoires que les recourants ont prises en

première instance. Interjeté sur la base de conclusions dirigées contre une personne morale qui n'a pas la légitimation passive, ces conclusions étant de surcroît irrecevables, le recours ne devrait donc en principe pas pouvoir être examiné sur le fond. Cependant, il ressort de l'acte de recours déposé que les recourants ne voulaient de toute évidence pas diriger leurs conclusions libératoires contre D. _____ Sàrl, mais contre C. _____ AG. En première page, l'acte de recours mentionne en effet que les recourants procèdent en deuxième instance "(...) dans la cause qui [les] oppose" à "C. _____ AG". La question de la recevabilité peut être laissée indécise, dès lors que le recours doit être rejeté sur le fond pour les motifs qui suivent.

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, la Chambre des recours développe son raisonnement juridique après avoir vérifié la conformité de l'état de fait du jugement aux preuves figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3).

En l'espèce, l'état de fait du jugement est conforme aux pièces du dossier et aux autres preuves administrées. Il permet à la cour de céans de statuer à nouveau sur le fond.

2. Les recourants contestent devoir à l'intimée des loyers et charges au-delà de la date du 26 juillet 2006, soutenant qu'ils lui ont restitué deux clés des locaux le 24 juillet 2006 et qu'ils lui ont proposé trois nouveaux locataires qu'elle a refusé de rencontrer parce qu'elle ne

voulait pas baisser le loyer (cf. courrier du 26 juillet 2006), faillissant ainsi à son obligation de réduire son dommage.

Pour se considérer comme libéré de l'entier de ses obligations, le locataire qui restitue la chose de manière anticipée doit, en application de l'art. 264 CO, manifester clairement et sans ambiguïté à son cocontractant son intention d'opérer la restitution. Il doit ensuite procéder effectivement à la restitution complète et définitive de la chose, ce qui implique en principe, s'il s'agit de locaux, qu'il en remette toutes les clés au bailleur. Laisser les locaux vides et inoccupés n'est pas suffisant (TF 4A_220/2008 du 7 août 2008 ; Peter Higi, Commentaire zurichois, n. 21 ad art. 264 CO ; Basil Huber, *Die vorzeitige Rückgabe der Mietwohnung*, thèse, Saint-Gall 2000, ch. 257 et 258 p. 113 ; David Lachat, *La restitution anticipée de la chose louée [...]*, Cahiers du bail 1998 p. 129, ch. 7 p. 133 et 10 p. 135 ; TF 4C.224/1997 du 17 février 1998 c. 3a, *Mietrechtspraxis* 1998 p. 183). Conformément à l'art. 8 CC, les faits constitutifs de la restitution effective des locaux doivent être prouvés par le locataire qui réclame le bénéfice de l'art. 264 al. 1 CO (arrêt TF précité ; Huber, *op. cit.*, ch. 278 p. 122).

En l'occurrence, les recourants n'ont, contrairement à ce qu'ils prétendent, pas restitué les deux clés du local le 24 juillet 2006, mais le 25 août 2006 (cf. jgt, p. 14). Ils n'ont remis la troisième clé, restée en leur possession, que le 15 septembre 2006 seulement. Il apparaît que les premiers juges ont par conséquent eu raison de retenir que les locaux ne pouvaient donc être reloués avant la restitution de la troisième clé, c'est-à-dire avant le 15 septembre 2006. Les considérants adéquats et pertinents qu'ils ont développés à ce propos peuvent être confirmés en application de l'art. 471 al. 3 CPC (cf. jgt, pp. 23 et 24).

Au demeurant, lorsque, par son courrier du 26 juillet 2006, l'intimée a refusé les locataires que les recourants lui proposaient parce qu'ils n'étaient pas disposés à payer le loyer dont ceux-ci s'étaient acquittés antérieurement, le bail était encore en vigueur et la recourante était en droit de refuser un repreneur qui ne remplissait pas les conditions

de l'art. 264 CO. On ne sait de toute façon pas à partir de quelle date les locaux auraient pu être repris. La date du 26 juillet 2006 n'était ainsi pas pertinente (pas plus, du reste, que celle du 25 août 2006) pour considérer que les locataires étaient libérés de leurs obligations bien avant la date du 15 septembre 2006. De plus, on ne saurait exiger d'un bailleur qu'il atténue le dommage résultant de la résiliation anticipée du bail pour défaut de paiement des loyers, en relouant les locaux dès le lendemain du jour où le locataire sortant lui a restitué les clés. Un délai de relocation d'une vingtaine de jours paraît à cet égard constituer un minimum (Lachat, Le droit du bail, 2^{ème} éd., 2008, n. 5.2.5, pp. 611 et 612, et références citées).

3. Les recourants affirment aussi que le montant de 30'810 fr. 65 qu'ils ont versé au total à l'intimée doit être déduit des montants réclamés (ch. 4 du mém.). Les premiers juges ont procédé à la déduction requise (cf. jgt, p. 28 al. 5). Il n'y a pas lieu d'y revenir.

4. Les recourants invoquent encore le droit de rétention que le bailleur peut exercer sur les meubles d'un local commercial afin de garantir les loyers de l'année écoulée et du semestre courant. Les recourants n'ont pas repris leur conclusion de première instance selon laquelle "C._____ AG n'est au bénéfice d'aucun droit de rétention" (cf. jgt, p. 20, en bas). Faute de conclusions sur ce point, Il n'y a donc pas lieu d'examiner les moyens qu'ils font valoir à ce titre. En outre, les considérants du jugement, qui sont sur ce point également convaincants, peuvent être confirmés par adoption de motifs (art. 471 al. 3 CPC ; cf. jgt, p. 29 al. 3).

5. Enfin, il n'apparaît pas que les arguments que les recourants ont développés dans la suite de leur mémoire (cf. ch. 5 let. b à e et ch. 6 à 8), et qui sont peu clairs, auraient pour but de critiquer le rejet du tribunal d'ordonner, en leur faveur, la libération de la garantie de loyer. Au reste,

les recourants n'ont pris aucune conclusion sur ce point. Les considérants des premiers juges, qui sont également adéquats, peuvent par conséquent aussi être confirmés (art. 471 al. 3 CPC).

6. Il s'ensuit que le recours doit être rejeté en application de l'art. 465 al. 1 CPC, dans la mesure où il est recevable, et le jugement confirmé.

Les frais de deuxième instance des recourants sont arrêtés à 2'333 fr. (art. 232 TFJC [Tarif des frais judiciaires en matière civile du 4 décembre 1984 ; RSV 270.11.5]).

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

- I.** Le recours est rejeté, dans la mesure où il est recevable.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais de deuxième instance des recourants W._____ et Q._____ sont arrêtés à 2'333 fr. (deux mille trois cent trente-trois francs).
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 18 septembre 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 Paul Marville (pour W. _____ et Q. _____),
- Me Nicolas Saviaux (pour C. _____ AG).

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 :