

---

**Résiliation. Annulation du congé. Protection contre les congés.**

---

**Contrat de bail. – Contestation de décomptes de charges. – Règlement amiable du litige. – Résiliation du bail par le bailleur. – Validation de la résiliation et octroi d'une prolongation par la Commission de conciliation. – Annulation du congé par le Tribunal des baux. – Recours au Tribunal cantonal.**

Art. 271a al. 2 CO.

*L'arrangement amiable dont il est question à l'article 271a al. 2 CO doit porter sur une prétention pécuniaire d'une certaine importance et présuppose que les deux parties aient fait des concessions réciproques, celles du bailleur ne devant pas être insignifiantes (4 b)).*

---

**Kündigung. Ungültigerklärung der Kündigung. Kündigungsschutz.**

---

**Mietvertrag. – Anfechtung der Nebenkostenabrechnung. – Einvernehmlich Einigung. – Kündigung des Mietvertrages durch den Vermieter. – Gültigerklärung der Kündigung und Gewährung einer Mieterstreckung durch die Schlichtungsbehörde. – Ungültigerklärung der Kündigung durch das Mietgericht. – Berufung an das Kantonsgericht.**

Art. 271a Abs. 2 OR.

*Die in Art. 271a Abs. 2 OR erwähnte gütliche Einigung einer Streitsache muss notwendigerweise einen geldwerten Anspruch von einer gewissen Bedeutung zum Inhalt haben und setzt voraus, dass beide Parteien gegenseitig Konzessionen eingehen mussten, wobei jene des Vermieters nicht unbedeutend sein dürfen (4 b)).*

**Source:** Arrêt de la Chambre des recours du Tribunal cantonal du canton de Vaud du 21 octobre 2009 dans la cause A.K., B.K. et P. c/ N. et Z.

**Droit:** (...)

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

b) Selon l'art. 271a al. 1 litt. e CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire au sujet du bail. Cette disposition est également applicable lorsque le locataire peut prouver par des écrits qu'il s'est entendu avec le bailleur, en dehors d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire, sur une prétention