C H A M B R E D E S R E C O U R S

Séance du 29 décembre 2010

Présidence de M. C R E U X, juge présidant
Juges : MM. Denys et Krieger
Greffier : M. Elsig

* * * * *

Art. 8 CC; 75, 102, 271 al. 1, 274d al. 3 CO; 23 LFors; 22 CL; 452 al. 1 ter, 456a al. 1 CPC; 1 al. 1, 9, 11 al. 2 et 4, 13 LTB

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **D._____ SÀRL**, à Genève, demanderesse, et du recours interjeté par **N._____ TECHNOLOGIES SÀRL**, à Morges, défenderesse, contre le jugement rendu le 23 février 2009 par le Tribunal des baux du canton de Vaud dans la cause divisant la demanderesse, d'une part, d'avec la défenderesse et **N._____ EUROPE SA**, à Bruxelles, codéfenderesse, d'autre part.

Délibérant en audience publique, la cour voit :

E n f a i t :

A. Par jugement du 23 février 2009, dont la motivation a été envoyée le 21 mai 2010 pour notification, le Tribunal des baux du canton de Vaud a admis le déclinatoire et s'est déclaré incompétent pour connaître de la demande déposée par la demanderesse D._____ Sàrl le 11 avril 2008 dans la mesure où elle est dirigée contre la codéfenderesse N._____ Europe SA (I), éconduit la défenderesse de son instance ouverte le 11 avril 2008 contre la codéfenderesse (II), rayé la cause du rôle dans cette mesure (III), dit que le contrat de bail à loyer liant la demanderesse à la défenderesse N._____ Technologies Sàrl a été valablement résilié le 26 octobre 2007 pour le 31 octobre 2008 (IV), dit que la défenderesse doit payer à la demanderesse les montants de 288'000 fr. et 178'571 fr. 40, ces deux montants portant intérêt à 5 % dès le 13 mars 2008 (V), fixé les frais de justice de la demanderesse à 34'366 fr. 50 et ceux des défenderesses à 17'209 fr. 50 (VI), alloué aux défenderesses des dépens, par 17'715 fr. 60 (VII), et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VIII).

L'état de fait du jugement, complété par les pièces du dossier (art. 452 CPC-VD [Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966]), retient les faits suivants :

1. La défenderesse N._____ Technologies Sàrl est une entité indépendante du groupe N._____ International Inc., société américaine employant plus de cent mille personnes dans nonante-cinq pays.

2. Par contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux du 1er juillet 2004, la demanderesse D._____ Sàrl a remis en location à la défenderesse une surface administrative de 772 m^2 bruts environ au premier étage et une surface administrative de 333 m^2 bruts environ au deuxième étage de l'immeuble 2b, sis [...], à Ecublens, neuf places de stationnement devant le bâtiment 2b et soixante places de stationnement situées à l'arrière du bâtiment [...] selon plan annexé. Conclu pour durer

initialement du 1er juillet 2004 au 31 octobre 2013, le bail devait se renouveler tacitement de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation donné au moins douze mois avant la prochaine échéance. Le loyer annuel a été fixé à 316'085 fr. 75, TVA incluse, montant pouvant être modifié en cas de modification du taux de la TVA, ainsi qu'une fois par période de douze mois proportionnellement à l'indice officiel suisse des prix à la consommation, moyennant préavis écrit d'un mois au moins, plus un acompte provisionnel annuel de chauffage et d'eau chaude de 22'380 fr., TVA non incluse.

L'article 6 du contrat mettait toutefois la défenderesse au bénéfice d'une faculté unilatérale de résiliation anticipée, avec effet au 31 octobre 2008, moyennant le respect d'un délai de préavis de douze mois et le paiement d'une indemnité de trois ou de six mois de loyer selon que la locataire avait effectué ou non les travaux prévus à l'article 7 du contrat, la défenderesse certifiant qu'à la date de la signature du bail, elle n'était pas en négociation en vue de la location, de l'aménagement ou de la construction de nouveaux locaux pouvant remplacer les locaux objets du bail.

L'article 6 susmentionné s'explique par le fait que la défenderesse louait déjà des locaux situés à Morges à un tiers pour une durée s'étendant jusqu'au 31 octobre 2013, avec la même faculté de résilier pour le 31 octobre 2008.

L'article 7 du contrat rappelait que la défenderesse allait faire procéder à des travaux d'aménagement des locaux, afin de leur donner un niveau de qualité plus élevée, appropriée à ses besoins, pour un montant global supérieur à 1 million de francs, en accord avec le descriptif annexé, et s'engageait à fournir, à la fin des travaux, un récapitulatif détaillé des aménagements exécutés, mentionnant leur coût.

L'article 13 bis du contrat prévoyait l'engagement jusqu'au 31 octobre 2008 de la codéfenderesse N._____ Europe SA en qualité de caution solidaire garantissant les obligations du locataire, le montant total

à concurrence duquel la codéfenderesse s'engageait correspondant à quatre ans de loyer et d'acompte de frais accessoires, soit 1'368'688 fr. 80, plus indexation. Le contrat a été signé par la codéfenderesse "intervenant à titre de caution solidaire".

L'article 60 du contrat prévoyait l'application du droit suisse et l'article 61 la compétence des tribunaux vaudois pour tout litige survenant au sujet de l'interprétation ou de l'exécution du bail.

3. Le descriptif initial prévu par l'article 7 n'a pas été produit et, selon une déclaration de la défenderesse à l'audience non contredite par la demanderesse, il n'a jamais été établi. Il est ressorti du témoignage de P._____, architecte auprès de G._____ mandatée par la défenderesse, que les travaux ont été effectués sur la base de budgets établis uniquement avec la défenderesse, sans participation de la demanderesse

Des travaux d'installation d'un système de ventilation, de distribution électrique, de remplacement de la moquette ou de pose de parquet, de création d'arrivées d'eau et de comptoirs de cuisine, de réfection de toutes les serrures et d'installation de cloisons mobiles ont été effectués entre le mois d'août et le mois d'octobre 2004. Ces travaux, budgétisés à 1'507'000 - soit à 1'275'000 fr. sans les "Office furniture" -, ont finalement coûté, sans les "Office furniture", 874'566 fr. TVA comprise. P._____ a expliqué le coût moindre par rapport au budget par l'évolution des conditions du marché, en particulier par la baisse des coûts de maçonnerie.

Par courrier du 30 septembre 2004 adressé au représentant de la demanderesse, P._____ s'est référé à un état des lieux du 20 juillet 2004 et a soulevé divers points relatifs aux travaux en cours. Il est en outre ressorti du témoignage de P._____ que celui-ci avait régulièrement informé la demanderesse des travaux effectués, le représentant de celle-ci venant fréquemment sur place pour constater leur avancement et que tous les travaux d'aménagements prévus par le budget avaient été réalisés, et cela dans la qualité initialement prévue.

4. Au printemps 2006, la défenderesse a constaté qu'elle avait besoin d'environ 1000 m^2 de surfaces supplémentaires pour l'une des autres divisions du groupe N._____ International Inc.

L._____, agent immobilier agréé, travaillant pour la société de courtage immobilier R._____ SA, représentante exclusive de la société B._____, entreprise internationale de conseil en immobilier d'entreprise, a trouvé les locaux dont la défenderesse avait besoin.

Il a commencé à chercher des locaux en avril-mai 2006 et s'est en particulier intéressé aux surfaces encore disponibles au rez-de-chaussée de l'immeuble en cause.

L._____ a précisé avoir, de la part de la société B._____, dont le groupe N._____ est client, un mandat quasi permanent pour effectuer des sondages comparatifs des différents prix sur le marché (benchmarking). Il devait en outre trouver des locaux d'une surface totale de 3000 à 6000 m^2 dans une zone se situant dans le périmètre de l'arrêté Bonny. Il a indiqué avoir su qu'il cherchait des locaux pour le groupe N._____, mais pas pour quelle entité du groupe en particulier. Il recevait des instructions aussi bien de la société B._____ que de K._____, responsable immobilier auprès de la codéfenderesse. Dans un courriel du 23 mai 2006 adressé notamment à L._____, K._____ écrivait notamment ce qui suit :

"(...)

> Our priority is however to have a low rent, sublease possibility, maximum contribution from landlord and (most of all) a co-terminus with the other leases (Oct 31 2008).
>
> On another base and given the pressure we have to consolidate, could you please find out what buildings or around 4 – 5000 sqm are available or will come available (new or end of lease) within one year from now in a Bonny area? If we need to consolidate before the leases run out we might consider subletting our

existing offices while we move before Oct 2008. With en tight market as we have today I don't think it will be a problem of subletting/assigning our current spaces.

(...)"

5. Par avenant du 5 octobre 2006 au contrat de bail à loyer du 1er juillet 2004, les parties, après avoir constaté que la défenderesse souhaitait louer des surfaces additionnelles au rez-de-chaussée et au sous-sol de l'immeuble 2b pour en devenir l'occupante exclusive et que l'entrée principale de l'immeuble 2b servait d'entrée principale à divers bâtiments du site loués à d'autres locataires, sont convenues de remplacer les articles du contrat du 1er juillet 2004 par ceux de l'avenant.

Ainsi l'objet du bail a été étendu à une surface de 21 m2 au deuxième étage, à une surface administrative de 880 m2 brute environ au rez-de-chaussée, à des surfaces de dépôt de 250 m2 brutes environ au sous-sol, dans l'immeuble 2b, ainsi qu'à sept places de parc supplémentaires devant le bâtiment 2b et trente places de parc supplémentaires à l'arrière du bâtiment [...].

Le loyer annuel a été fixé à 603'522 fr. 90, TVA incluse, montant pouvant être modifié en cas de changement du taux de la TVA, ainsi qu'une fois par période de douze mois proportionnellement à l'indice officiel suisse des prix à la consommation, moyennant préavis écrit d'un mois au mois, la prochaine fois le 1er juillet 2007, plus un acompte provisionnel annuel de 40'203 fr., TVA non incluse.

L'avenant rappelait la durée du bail du 1er juillet 2004 au 31 octobre 2013 pour locaux initiaux et prévoyait, pour les nouvelles surfaces louées, que le bail commencerait le 1er octobre 2006 pour se terminer le 31 octobre 2013 (art. 4). Le bail global devait se renouveler tacitement de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation donné au moins douze mois avant la prochaine échéance (art. 5).

L'article 6 de l'avenant avait la teneur suivante :

"Le locataire est mis au bénéfice d'une faculté unilatérale de résiliation anticipée du présent bail au **31 octobre 2008.** Au plus tard douze mois avant cette date, le locataire aura indiqué au bailleur sa volonté d'exercer cette faculté. S'il exerce cette faculté dans le délai prévu, le locataire sera libéré de ses obligations à l'égard du bailleur à compter du 31 octobre 2009, moyennant paiement d'une indemnité dont le montant sera déterminé selon l'alinéa suivant du présent article. Son silence à cet égard signifie que le bail se poursuivra jusqu'à l'échéance fixée à l'**Article 4.**

Au cas où le locataire devait faire usage de cette faculté unilatérale de résiliation anticipée, une indemnité sera due par le locataire en sus du loyer jusqu'au 31 octobre 2008. Cette indemnité sera la somme de :

L'équivalent de 6 (six) mois de loyer plus
Les 5/7^{e} de l'ensemble des coûts défrayés par le bailleur pour la construction d'une entrée séparée pour les autres locataires du site, mais au maximum 5 /7^{e} de CHF 250'000.-

Au sujet de la faculté unilatérale de résiliation anticipée, le locataire certifie qu'à la date de signature du présent avenant au contrat de bail, il n'est pas en négociation en vue de la location, de l'aménagement ou de la construction de nouveaux locaux pouvant remplacer les locaux présentement loués."

L'article 7 de l'avenant avait la teneur suivante :

"Il est rappelé que le locataire doit faire procéder à des travaux d'aménagement des locaux (1er et 2^{e} étage) afin de leur donner un niveau de qualité plus élevée, appropriée à ses besoins, pour un montant global supérieur à CHF 1'000'000.- et en accord avec le descriptif annexé au bail signé en 2004. En particulier, les cloisons de séparation choisies doivent être amovibles (donc réutilisables) et de qualité supérieure.

A la fin des travaux, le locataire doit fournir un récapitulatif détaillé, certifié exact, des aménagements exécutés, mentionnant leur coût. Ce récapitulatif concerne tous les travaux d'aménagement, de construction et d'équipement s'appliquant à l'immeuble (partitions, peintures, câblages, unités d'air conditionné, etc...).

Les travaux sujets du présent article sont soumis au **Chapitre X. Travaux du locataire** du présent contrat."

L'article 7 bis de l'avenant avait la teneur suivante :

"En plus des conditions déjà prévues à l'Article 7, le locataire s'engage à faire procéder à des travaux supplémentaires d'aménagement des locaux du rez-de-chaussée afin de leur donner un niveau de qualité plus élevée, appropriée à ses besoins, pour un montant global supérieur à CHF 750'000.- et en accord avec le descriptif annexé. En particulier, les cloisons de séparation choisies seront amovibles (donc réutilisables) et de qualité supérieure. Le locataire fournira tous les éléments au bailleur pour justifier les travaux.

En sus des travaux précités, le locataire s'engage également à faire procéder à des travaux supplémentaires d'aménagement. Il modifiera notamment la cage d'escalier principal ainsi que le corridor du sous-sol afin de les rendre conformes aux normes de sécurité incendie en vigueur et il ajoutera des toilettes au rez-de-chaussée afin de le rendre conforme à l'usage prévu.

A la fin de ces travaux supplémentaires, le locataire fournira un récapitulatif détaillé, certifié, exact, des aménagements exécutés, mentionnant leur coût. Ce récapitulatif concernera tous les travaux d'aménagement, de construction et d'équipement s'appliquant à l'immeuble (partitions, peintures, câblages, unités d'air conditionné, etc...), à l'exception du mobilier ou autre installation technique propre (bureaux, ordinateurs, serveurs, antenne parabolique, etc...).

Les travaux sujets du présent article sont soumis au **Chapitre X. Travaux du locataire** du présent contrat."

L'art. 37 de l'avenant, figurant dans le chapitre X relatif aux travaux du locataire, disposait notamment que les travaux prévus aux articles 7 et 7bis étaient acquis à l'immeuble sans indemnité en faveur du locataire et sans obligation de restitution en l'état initial. Il comportait en outre le libellé suivant :

"Il est rappelé que l'exécution des travaux prévus aux Articles 7 et 7Bis constitue un engagement du locataire qui devra avoir exécuté, pendant la période de

location, des travaux pour un montant global minimum de CHF 1'750'000.- plus les travaux supplémentaires qui n'ont pas été chiffrés au paragraphe 7Bis (toilettes et éléments de sécurité incendie). Il s'agit d'un élément essentiel du présent contrat, dans la mesure où le loyer et la durée du bail présentement convenu ont été fixés en tenant compte de cette obligation."

L'article 13 bis de l'avenant prévoyait l'engagement jusqu'au 31 octobre 2008 de la codéfenderesse en qualité de caution solidaire garantissant les obligations du locataire, le montant total à concurrence duquel celle-ci s'engageait s'élevant à 1'264'977 fr. 31 plus indexation. L'avenant a été signé par la codéfenderesse "intervenant à titre de caution solidaire".

L'article 60 de l'avenant soumettait celui-ci au droit suisse et prévoyait la primauté de la réglementation de l'avenant sur celle du contrat du 1er juillet 2004. Quant à l'art. 61, il avait la teneur suivante :

"Tout litige survenant au sujet de l'interprétation ou de l'exécution du présent bail sera soumis aux tribunaux compétents du canton de Vaud, le recours au Tribunal fédéral dans les cas prévus par la loi étant réservé."

L'article 64 de l'avenant prévoyait notamment l'engagement du bailleur à créer pour les autres locataires du site une entrée séparée, la locataire s'engageant notamment à ne pas entraver ni entreprendre des travaux dans l'espace réception sans autorisation écrite du bailleur.

6. Le descriptif des travaux prévus à l'art. 7 bis de l'avenant n'a pas été produit et selon déclaration à l'audience de la défenderesse non contredite par la demanderesse n'a jamais été établi, les travaux ayant été effectués, comme en 2004, sur la base de budgets établis uniquement avec la défenderesse, sans participation de la demanderesse.

La défenderesse a fait effectuer jusqu'au 15 décembre 2006 des travaux pour un montant total, TVA incluse, de 763'985 fr. 48, compte tenu d'une erreur de comptabilisation de 1'000 fr. et compte non tenu du mobilier, par 188'172 francs 83, pour un montant budgétisé, sans les

fournitures, de 1'001'930 francs. En particulier des nouvelles toilettes ont été installées au rez-de-chaussée, sans que les anciennes ne soient rénovées. Il est en outre ressorti du témoignage de P._____ que la cage d'escalier principale a été rendue conforme aux normes incendie aux premier et deuxième étages, mais pas au rez-de-chaussée, et que le corridor du sous-sol n'avait également pas été mis en conformité avec ces normes. P._____ a expliqué que ces travaux, qui étaient liés à l'aménagement du rez-de-chaussée, ne pouvaient être effectués qu'après la construction de l'entrée séparée de l'immeuble incombant à la demanderesse, construction qui n'a été achevée qu'en 2008 après la résiliation du bail.

7. Selon le témoignage de K._____, au début de l'année 2007, il a été décidé de regrouper toutes les sociétés N._____ se trouvant dans le canton de Vaud sur un seul site.

Au début de l'année 2007, une nouvelle entité du groupe N._____ International Inc. a été créée à Morges, sous la raison sociale de N._____ Switzerland Sàrl, rebaptisée le 11 avril 2007 N._____ International Sàrl.

Le 4 avril 2007, N._____ Switzerland Sàrl a conclu avec un tiers un bail à loyer pour des surfaces administratives de 6'440 m^2, des surfaces de stockage de plus de 200 m^2, ainsi que cent cinquante-trois places de parc sises à Rolle.

Ces locaux ont été trouvés par L._____ dans le cadre de son activité de "benchmarking" confiée par la société B._____. L._____ a déclaré qu'il ne savait pas, dans ce cas non plus, pour quelle entité du groupe N._____ il effectuait ces recherches, ne recevant d'instructions que de la part de B._____.

Un prospectus de 2008 de R._____ SA fait état qu'elle travaille en partenariat avec la société B._____, qu'elle avait comme cliente la société "N._____", sans mentionner une entité particulière de

celle-ci, et que des locaux d'environ 6'000 m^2 avait été trouvés à Rolle pour cette société par L._____.

Invitée à produire toute pièce attestant des démarches de la défenderesse pour trouver de nouveaux locaux, R._____ SA a indiqué, par courrier du 3 juillet 2008, qu'elle n'avait jamais été mandatée par la défenderesse, mais uniquement par "N._____, Londres".

8. Par courrier signature du 26 octobre 2007, la défenderesse a résilié le bail en cause avec effet au 31 octobre 2008 en se référant à l'art. 6 de l'avenant susmentionné. Elle a en outre indiqué que les travaux "mentionnés dans cet article", qui avaient débuté moins d'une semaine auparavant, n'étaient désormais plus d'aucune utilité pour elle et a prié la demanderesse d'arrêter ces travaux.

Par courrier du 22 novembre 2007, la demanderesse a invité la défenderesse à lui communiquer tout élément justifiant qu'à la date du 5 octobre 2006, aucune négociation n'était en cours pour d'autres surfaces, notamment en fournissant une attestation des courtiers qui avaient cherché et négocié pour elle des nouvelles surfaces. Elle lui a signifié qu'en l'état elle considérait que la résiliation n'était pas valable, les conditions d'application de la résiliation anticipée n'étant, selon elle, pas réalisées. Elle a en outre invité la défenderesse à lui transmettre le décompte et les pièces justificatives des travaux exécutés en application des articles 7 du contrat de bail, 7 et 7 bis de l'avenant et l'a avisée qu'elle procéderait ensuite à un contrôle sur place en vue de déterminer le montant d'une indemnité. Elle a enfin contesté que les travaux de création d'une entrée séparée auraient commencé une semaine avant la résiliation et refusé de les arrêter.

Les travaux relatifs à l'entrée effectués par la demanderesse ont coûté à celle-ci 350'179 fr. et ont donné lieu, le 7 octobre 2008, à la délivrance du permis d'utiliser par la Police des constructions de la Commune d'Ecublens.

9. Le 27 novembre 2007, la demanderesse a contesté la résiliation de bail devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de l'Ouest lausannois (ci-après : la commission de conciliation) et pris en outre devant cette autorité les conclusions suivantes contre la défenderesse et la codéfenderesse :

"Ordonner l'exécution de l'ensemble des travaux à charge de l'intimée aux termes des articles 7 du contrat de bail du 01.07.2004, 7 et 7 bis de l'avenant au contrat de bail du 05.10.2006 et condamner l'intimée au versement de l'indemnité contractuelle fixée à dire de justice mais qui ne saurait être inférieure à Fr. 100'000.00.

Dire que l'intimée est redevable de dommages intérêts à tout le moins équivalents aux travaux qui auraient dû être effectués, sous réserve d'une amplification de cette conclusion, et condamner l'intimée au versement de l'indemnité contractuelle fixée à dire de justice mais qui ne saurait être inférieure à Fr. 100'000.00."

Par décision du 12 mars 2008, la commission de conciliation a constaté l'échec de celle-ci, dit que la résiliation du bail du 26 octobre 2007 pour le 31 octobre 2008 est valable et précisé que les autres conclusions de la requête demeuraient inchangées.

10. D._____ Sàrl a ouvert action le 11 avril 2008 devant le Tribunal des baux du canton de Vaud et a pris contre les défenderesses les conclusions suivantes :

"**Principalement :**

Constater la nullité, respectivement l'inefficacité de la résiliation anticipée au 31 octobre 2008 datée du 26 octobre 2007 et dire que le contrat de bail prendra fin au plus tôt le 31 octobre 2013.

Subsidiairement :

Annuler la résiliation anticipée au 31 octobre 2008 datée du 26 octobre 2007 et dire que le contrat de bail prendra fin au plus tôt le 31 octobre 2013.

Plus subsidiairement :

Dire que les défenderesses sont redevables de dommages intérêts à tout le moins équivalents aux travaux qui auraient dû être effectués, sous réserve d'une amplification de cette conclusion, et condamner les défenderesses, solidairement entre elles, au versement de l'indemnité contractuelle qui sera fixée à dire de justice mais qui ne saurait être inférieure à fr. 100'000.-

En tout état :

Ordonner l'exécution de l'ensemble des travaux à charge des défenderesses aux termes des articles 7 du contrat de bail du 1er juillet 2004, 7 et 7 bis de l'avenant au contrat de bail du 5 octobre 2006 et condamner les défenderesses, solidairement entre elles, au versement de l'indemnité contractuelle fixée à dire de justice mais qui ne saurait être inférieure à fr. 100'000.-"

11. La demande était accompagnée d'un bordereau de pièces requérant notamment la production par les défenderesses de toutes pièces de nature à démontrer l'existence et la date des premières démarches entreprises par la défenderesse en vue de retrouver de nouveaux locaux, notamment les échanges de lettres, fax ou e-mail avec la société R._____ SA ou tout autre courtier, sur la période allant du 1er janvier 2004 au 31 décembre 2006 (pièce n° 51) et la production par R._____ SA de toute pièce de nature à démontrer l'existence et la date des démarches entreprises par l'intimée en vue de retrouver de nouveaux locaux, notamment les échanges de lettres, fax ou e-mail en relation avec la recherche de locaux de l'intimée, sur la période allant du 1er janvier 2004 au 31 décembre 2006 (pièce n° 52).

Par exploit du 4 juin 2008, la Présidente du Tribunal des baux a cité les parties à comparaître à l'audience fixée le 1er septembre 2008 et leur a fixé un délai au 7 juillet 2008, prolongé au 21 août 2008, pour

formuler toutes réquisitions utiles, soit, notamment, envoyer au greffe du tribunal toutes pièces nécessaires à l'instruction de la cause, requérir la production de telles pièces en mains de la partie adverse ou de tiers, indiquer les noms et adresses des témoins dont elles demandent la convocation et de ceux amenés ou requérir une inspection locale. L'attention des parties à cet égard était attirée sur le fait que la cause serait en principe instruite et jugée en une seule audience, le tribunal se réservant, le cas échéant, de statuer en l'état du dossier au jour de l'audience.

Le 25 juin 2008 la demanderesse a requis production par les défenderesses de la pièce n° 53, savoir toute pièce, document ou facture apportant la démonstration des travaux qu'N._____ a effectués conformément à l'engagement qu'elle a pris dans le cadre du contrat de bail du 1er juillet 2007, puis de son avenant du 5 octobre 2007, précisant que cette requête n'était pas exclusive d'une possible preuve par expertise.

Le 7 juillet 2008, la Présidente du Tribunal des baux a communiqué à la demanderesse la pièce n° 52 produite par R._____ SA. Le 22 août 2008, soit dans le délai de déterminations prolongé imparti à cet effet, la demanderesse a jugé la pièce n° 52 insuffisante et requis en conséquence l'audition de L._____, de P._____ et de K._____ sur le point objet de la réquisition de production.

Le 4 août 2008, soit dans le délai prolongé imparti à cet effet, les défenderesses ont produit un "dossier de fin de chantier, Travaux de rénovation, Période août 2004 – octobre 2004" sous n° 53 et un lot de factures sous n° 53 bis. Le 22 août 2008, soit dans le délai de déterminations prolongé imparti à cet effet, la demanderesse a jugé les pièces n° 53 et 53 bis insuffisantes, relevé que P._____ pourrait être entendu sur ce point et déclaré ce qui suit :

"(...)

Au vu de ce qui précède, il me paraît difficile d'échapper en tout état, à la mise en œuvre d'une expertise que je ne requiers pas encore formellement mais qu'avec ma mandante, je laisse à votre appréciation.

(...)"

Dans un bordereau du 22 août 2008, les défenderesses ont requis la production par la demanderesse de tout document (descriptif, plans, etc.) remis par celle-ci en vue d'obtenir un permis de construire pour la transformation des locaux en cause (premier et deuxième étage) (pièce n° 500) et de tout document (descriptif, plans, etc.) remis par la demanderesse en vue d'obtenir un permis de construire pour la transformation des locaux en cause (rez-de-chaussée). Par courrier des 8 octobre et 7 novembre 2008, la demanderesse a déclaré ne pas être en possession de ces pièces.

Le 22 août 2008 également, les défenderesses ont requis l'audition de K._____, témoin amené, et de P._____.

Le 28 août 2008, les défenderesses ont déclaré, en relation avec la réquisition de production de la pièce n° 51, ne détenir aucune correspondance ou document en relation avec la recherche de nouveaux locaux, ces recherches ayant été effectuées par une autre entité du groupe N._____.

12. Par procédé écrit du 22 août 2008, les défenderesses ont conclu, avec dépens, au rejet des conclusions de la demande. Elles ont également déposé une requête en déclinatoire tendant à ce que la demanderesse soit éconduite d'instance en ce qu'elle a trait à N._____ Europe SA.

Dans ses déterminations du 13 novembre 2008, la demanderesse a conclu, avec dépens, au rejet de la requête de déclinatoire.

13. A la suite d'un changement de présidente, l'audience du 1er septembre 2008 a été annulée. Par exploit du 4 septembre 2008, la Présidente du Tribunal des baux a cité les parties à comparaître à l'audience du 3 décembre 2008 et leur a imparti un délai au 6 octobre 2008, prolongé au 8 octobre 2008, pour formuler toutes réquisitions utiles, soit notamment, envoyer au greffe du tribunal toutes pièces nécessaires à l'instruction de la cause, requérir la production de telles pièces en mains de la partie adverse ou de tiers, indiquer les noms et adresses des témoins dont elles demandent la convocation et de ceux amenés ou requérir une inspection locale. L'attention des parties à cet égard était attirée sur le fait que la cause serait en principe instruite et jugée en une seule audience, le tribunal se réservant, le cas échéant, de statuer en l'état du dossier au jour de l'audience.

Le 6 octobre 2008, la demanderesse a réitéré les réquisitions figurant dans ses déterminations du 22 août 2008.

Le même jour, les défenderesses ont confirmé leur requête en audition de K._____, témoin amené, et de P._____, ainsi que leurs réquisitions du 22 août 2008.

Le 1er décembre 2008, la demanderesse a requis la tenue d'une inspection locale, requête rejetée pour cause de tardiveté par la Présidente du Tribunal des baux par décision du 2 décembre 2008.

A l'audience du 3 décembre 2008, la demanderesse a réitéré, après l'audition des témoins, sa réquisition de production de la pièce n° 52 ainsi qu'un accès aux pièces justificatives liées aux travaux effectués dans les locaux litigieux auprès de G._____, se réservant de requérir une expertise. Par décision prise sur le siège, le Tribunal des baux a rejeté ces réquisitions.

A la fin de cette audience, la Présidente du Tribunal des baux a, après déterminations des parties, clôturé l'instruction, sous réserve de la production de pièces relatives à des faits nouveaux et du dépôt par la

demanderesse de conclusions chiffrées, en particulier s'agissant des conclusions plus subsidiaires et de la dernière conclusion prise au pied de sa requête du 11 avril 2008, à déposer dans un délai échéant le 19 décembre 2008.

Par courrier du 19 décembre 2008, la demanderesse a requis la réouverture de l'instruction, la mise en œuvre de la réquisition de production de la pièce n° 52, l'audition de deux témoins en tous cas et la tenue d'une inspection locale. Elle a produit un lot de pièces. Le 22 décembre 2008, elle a produit un lot de factures.

Par courrier du 23 décembre 2008, la Présidente du Tribunal des baux a refusé de rouvrir l'instruction et attiré l'attention de la demanderesse sur le fait que le tribunal déciderait à l'audience du 19 janvier 2009 si les pièces produites ou à produire concernent des faits nouveaux et pourraient être valablement produites.

14. Par acte du 19 décembre 2008, la demanderesse a précisé ses conclusions de la manière suivante :

"**Principalement**

I. Constater la nullité, respectivement l'inefficacité de la résiliation anticipée au 31 octobre 2008, datée du 26 octobre 2007 c'est-à-dire que le contrat de bail prendra fin au plus tôt le 31 octobre 2013, les obligations des locataires demeurant.

Subsidiairement

II. Annuler la résiliation anticipée au 31 octobre 2008 datée du 26 octobre 2007 et dire que le contrat de bail prendra fin au plus tôt le 31 octobre 2013, les obligations des locataires demeurant.

Plus subsidiairement

III. Ordonner aux défenderesses d'exécuter à concurrence de Fr. 1'750'000.- + TVA l'ensemble des travaux à leur charge conformément aux

articles 7 du contrat de bail du 1er juillet 2004, 7 et 7bis de l'avenant au contrat de bail du 5 octobre 2006, et à concurrence de Fr. 100'000.- + TVA les travaux liés à la sécurité incendie, dont la réalisation n'a pas été prouvée;

- Les condamner solidairement au versement de :

a) l'indemnité contractuelle de 5/7ème de Fr. 250'000 fr., soit Fr. 178'571,45 avec intérêt à 5 % à compter du 26 octobre 2007,

b) au montant de Fr. 288'000.- avec intérêt à 5 % au 31 octobre 2008 représentant les six mois d'indemnités contractuellement convenues.

Plus subsidiairement encore

IV. Dire que les défenderesses doivent solidairement prompt paiement à la demanderesse d'un montant de :

a) Fr. 1'750'000.- + intérêts à 7,6 % (TVA) à titre de dommages-intérêts, portant intérêts à 5 % dès le 1er juillet 2004 représentant la valeur des travaux à leur charge conformément aux articles 7 du contrat, et 7 et 7bis de l'avenant au contrat de bail du 5 octobre 2006,

b) Fr. 100'000.- plus 7,6 % (TVA) à titre de dommages-intérêts, portant intérêts à 5 % dès le 1er juillet 2004 pour les travaux de sécurité incendie, représentant la valeur des travaux (a + b) dont la réalisation n'a pas été prouvée.

- condamner les défenderesses solidairement entre elles à verser à la demanderesse l'indemnité contractuelle de 5/7ème de Fr. 250'000.- soit 178'571, 45, avec intérêt à compter du 26 octobre 2007 ainsi qu'au montant de Fr. 288'000.- avec intérêts à 5 % dès le 31 octobre 2008 représentant les six mois d'indemnités contractuellement convenues".

A l'audience du 19 janvier 2009, la codéfenderesse a confirmé ses conclusions en déclinatoire et, pour le cas où celles-ci seraient rejetées, les deux défenderesses ont conclu au rejet des conclusions I, II et IIIa, ont donné acte à la demanderesse qu'elles étaient d'accord de payer un montant de 288'000 fr. sans intérêt à titre de paiement de la clause

contractuelle relative à la résiliation anticipée, et ont conclu au rejet de la conclusion IV.

15. Par télécopie du 19 janvier 2009, la demanderesse a requis la mise en œuvre d'une expertise pour établir la qualité des travaux effectués par la défenderesse, a réitéré ses réquisitions tendant à la production de l'intégralité des factures des travaux en mains du bureau d'architecte G._____, à la mise en œuvre d'une inspection locale, à l'audition d'un témoin, ainsi qu'à la production de la pièce n° 52. Elle a en outre précisé ses conclusions en ce sens que les défenderesses doivent la dédommager du fait de la culpa in contrahendo dont elles se sont rendues coupables et que ses conclusions "doivent être comprises comme portant, subsidiairement aux conclusions I et II, également sur ce cas de figure, en ce sens que les intimées sont reconnues débitrices des montants de loyer dus jusqu'à l'échéance régulière du bail, sous déduction des montants que la requérante percevra à titre de loyer sur l'objet du bail".

A l'audience du 19 janvier 2009, la demanderesse a confirmé sa requête du même jour et requis de pouvoir produire une expertise privée réalisée sur son mandat. Le tribunal a accepté l'incorporation au dossier des pièces produites par la demanderesse avant l'audience et a refusé pour le reste de rouvrir l'instruction notamment en ce qui concerne l'expertise privée. L'instruction a été close, sous réserve de la production par la demanderesse, dans un délai échéant au 20 janvier 2009, d'un tableau récapitulatif des bons de commande et de paiement des travaux de l'entrée, pièce produite dans le délai.

16. En droit, les premiers juges ont considéré que la clause attributive de compétence de l'art. 61 de l'avenant ne couvrait pas le rapport de cautionnement solidaire et que le litige y relatif ne relevait pas de la compétence des autorités vaudoises. Ils ont qualifié la résiliation litigieuse d'ordinaire et jugé celle-ci valable, efficace, conforme au contrat et non abusive. Ils ont retenu que la défenderesse avait fait exécuter les travaux à sa charge prévus contractuellement et admis que l'intérêt moratoire sur les indemnités contractuelles commençaient à courir dès le

lendemain de l'audience de la commission de conciliation. Ils ont relevé que la pièce n° 52 avait déjà été produite et que la demanderesse avait été en mesure de requérir avant l'échéance du délai de l'art. 9 LTB (loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux) la production de pièces complémentaires en mains de G._____, ces pièces n'étant au surplus pas déterminantes pour l'issue du litige, vu le témoignage de P._____. Ils ont considéré que les déclarations des témoins entendus les renseignaient suffisamment sur le déroulement des faits qui avaient précédé et accompagné la signature de l'avenant et que l'expertise privée dont l'inclusion au dossier avait été requise le 19 janvier 2009 ne concernait pas des faits nouveaux.

B. D._____ Sàrl a recouru contre ce jugement en concluant, avec dépens principalement à sa réforme en ce sens que le déclinatoire est rejeté, le jugement étant annulé, subsidiairement que le déclinatoire est rejeté et le jugement réformé en ce sens que ses conclusions de première instance sont admises, les mesures d'instruction requises le 19 janvier 2009 étant ordonnées.

Dans son mémoire, la demanderesse a développé ses moyens et confirmé ses conclusions.

N._____ Technologies Sàrl a également recouru contre ce jugement, en concluant, avec dépens, à sa réforme en ce sens qu'elle ne doit à la demanderesse que le montant de 288'000 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 24 décembre 2008.

Dans son mémoire, la défenderesse a développé ses moyens et réduit ses conclusions en ce sens qu'elle doit à la demanderesse le montant de 288'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 24 décembre 2008 et celui de 178'571 fr. 40 sans intérêts. Elle a produit une pièce.

Chacune des parties a conclu avec dépens au rejet du recours de l'autre.

En droit :

1. Il convient de relever dans un premier temps que le choix des premiers juges de motiver le jugement sous la forme de "vus" et d'"attendus" apparaît peu opportune lorsqu'un jugement atteint la taille de celui qui est attaqué.

2. Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC-VD, applicables par renvoi de l'art. 13 LTB, ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par le Tribunal des baux.

3. La demanderesse conclut à l'annulation du jugement et invoque la violation de la maxime inquisitoire prévue à l'art. 352 al. 2 CPC-VD et le grief d'appréciation arbitraire des preuves. Toutefois les éventuelles informalités invoquées par la demanderesse sont susceptibles d'être corrigées dans le cadre du recours en réforme, vu le large pouvoir d'examen en fait conféré par les art. 452 et 456a CPC-VD dans le cadre de ce recours, de sorte que ces griefs sont irrecevables en nullité (cf. Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3ème éd., 2002, n. 14 ad art. 444 CPC-VD, pp. 655-656).

Il convient dès lors d'examiner le recours en réforme

4. **a)** Saisie d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu par le Tribunal des baux, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC-VD, applicable par renvoi de l'art. 13 LTB). Les parties ne peuvent toutefois articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux qui résultent du dossier et qui auraient dû

être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC (art. 452 al. 1 ter CPC-VD).

Ainsi, le Tribunal cantonal revoit la cause en fait et en droit sur la base du dossier, sans réadministration des preuves déjà administrées en première instance. Il développe donc son raisonnement juridique après avoir vérifié la conformité de l'état de fait du jugement aux preuves figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci. Il n'ordonne une instruction complémentaire, ou n'annule d'office le jugement (art. 456a al. 2 CPC-VD), que s'il éprouve un doute sur le bien-fondé d'une constatation de fait déterminée, s'il constate que l'état de fait du jugement n'est pas suffisant pour juger la cause à nouveau ou s'il relève un manquement des premiers juges à leur devoir d'instruction, et à condition encore que les preuves figurant au dossier ne permettent pas de remédier à ces vices. Au demeurant, vu le caractère exceptionnel que la loi confère à l'instruction complémentaire et compte tenu de l'atteinte que l'ouverture d'une telle instruction porte à la garantie de la double instance, le Tribunal cantonal ne peut ordonner que des mesures d'instruction limitées, telle la production d'une pièce bien déterminée au dossier ou l'audition d'un témoin sur un fait précis; si les mesures à prendre sont plus importantes, quantitativement ou qualitativement, le Tribunal cantonal annulera d'office le jugement (JT 2003 III 3).

b) La défenderesse fait grief aux premiers juges de n'avoir pas mis en œuvre une expertise et de n'avoir pas procédé à une inspection locale s'agissant des travaux à la charge des défenderesses, ainsi que de n'avoir pas entendu les témoins dont elle avait requis l'audition en relation avec les circonstances de la conclusion de l'avenant du 5 octobre 2006. Elle reproche aux premiers juges d'avoir violé leur obligation d'ordonner d'office les preuves nécessaires et de s'être arbitrairement fondé sur les déclarations du témoin P._____, qui était un mandataire des défenderesses, respectivement de s'être fondés sur des éléments insuffisants pour interpréter la volonté réelle des parties à l'avenant du 5 octobre 2006. Elle requiert la mise en œuvre de ces mesures.

aa) En matière de droit privé fédéral, la jurisprudence a déduit de l'art. 8 CC (Code civil du 10 décembre 1907; RS 210) le droit à la preuve et à la contre-preuve, à la condition qu'il s'agisse d'établir un fait pertinent, qui n'est pas déjà prouvé, par une mesure probatoire adéquate, laquelle a été régulièrement offerte selon les règles de la procédure cantonale. Il n'y a en outre pas violation de l'art. 8 CC si une mesure probatoire est refusée à la suite d'une appréciation anticipée des preuves (ATF 129 III 18 c. 2.6 et références). Par conséquent, si le juge estime que le moyen de preuve requis ne pourrait fournir la preuve attendue ou ne pourrait en aucun cas prévaloir sur les autres moyens de preuve déjà administrés, c'est-à-dire ne serait pas de nature à modifier le résultat des preuves qu'il tient pour acquis, il ne méconnaît pas l'art. 8 CC (TF 5A_403/2007 du 25 octobre 2007 c. 3.1).

En matière de bail, l'art. 274d al. 3 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220) prescrit que le juge établit d'office les faits et apprécie librement les preuves, les parties étant tenues de lui présenter toutes les pièces nécessaires à l'appréciation du litige. L'art. 11 al. 4 LTB dispose quant à lui que le juge peut ordonner d'office toute preuve utile. Cette disposition ne fait toutefois que concrétiser en procédure cantonale la maxime inquisitoriale prévue par l'art. 274d al. 3 CO (Byrde/Giroud Walther/Hack, in Procédures spéciales vaudoises, 2008, n. 4 ad art. 9 LTB, p. 119 et référence). La jurisprudence a précisé que la maxime inquisitoire de l'art. 274 al. 3 CO imposait au juge d'interroger les parties et de les informer de leur devoir de collaboration et de production des pièces, mais qu'il n'était pas tenu de s'assurer que leurs allégations et offres de preuves étaient complètes, sauf s'il avait des motifs objectifs d'éprouver des doutes sur ce point (ATF 136 III 74 c. 3.1; ATF 125 III 231 c. 4a, JT 2000 I 194 cité par Byrde/Giroud Walther/Hack, op. cit., n. 6a ad art. 11 LTB, p. 120). Le juge n'a pas à se muer alternativement en l'avocat de l'une, puis de l'autre partie : son intervention n'est que subsidiaire. Des exigences plus élevées sont posées quant au devoir de collaboration des parties qui sont assistées d'un avocat (TF 4C.185/2003 du 14 octobre 2003 c. 4.1 cité par Byrde/Giroud Walther/Hack, op. cit., n. 6 a ad art. 11 LTB, p. 121 et

références). La maxime inquisitoire de l'art. 274d al. 3 CO n'interdit pas au juge de demander aux parties de présenter dans la mesure du possible leurs moyens et offres de preuves dans un délai déterminé (Walther/Giroud Walther/Hack, op. cit., n. 6 ad art. 9 LTB, p. 110; Weber, Basler Kommentar, 4ème éd., 2007, n. 6 ad art. 274d CO, p. 1610 et références).

Selon la jurisprudence relative à l'art. 9 LTB, le juge n'a pas à donner suite à une réquisition de mesure d'instruction formulée après l'échéance du délai prévu par cette disposition. Si des réquisitions formulées après l'échéance de ce délai doivent être considérées comme tardives, la production de pièces hors délai, et même à l'audience, demeure admissible, mais pas la réquisition faite à l'audience tendant à ce qu'un nouveau délai soit accordé pour produire des pièces, vu la règle selon laquelle la procédure devant le Tribunal des baux ne comporte en principe qu'une seule audience et le principe de rapidité de la procédure prévu à l'art. 274d CO (Byrde/Giroud Walther/Hack, op. cit., n. 7 et 8 ad art. 9 LTB, p. 110 et références).

La preuve par expertise est admise lorsque des connaissances spéciales sont exigées pour vérifier ou apprécier un état de fait (art. 220 CPC-VD). Les faits de nature technique peuvent être prouvés par pièces au même titre que par expertise (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 3 ad art. 220 CPC, p. 362). Le juge doit mettre en œuvre une expertise s'il s'agit du mode de preuve le plus adéquat (ATF 125 III 29; ATF 102 II 7, JT 1977 I 58).

bb) Les premiers juges ont notamment relevé, en pages 34 à 37 du jugement, qu'ils n'avaient pas à donner suite à une réquisition de preuve formulée après l'échéance du délai imparti en application de l'art. 9 al. 1 ch. 2 LTB et que la maxime inquisitoriale sociale ne leur imposait pas de se substituer à la partie ni d'entreprendre d'office une instruction, nonobstant l'échéance du délai imparti. S'agissant plus particulièrement de l'expertise, celle-ci s'avérait inutile au vu des pièces et du témoignage de P._____. En ce qui concerne les témoignages, les premiers juges ont

considéré qu'ils étaient suffisamment informés, après l'audition des trois témoins entendus, sur le déroulement des faits qui avait précédé et accompagné la conclusion de l'avenant, ainsi que ceux qui avaient amené la défenderesse à user de sa faculté de résiliation pour le 31 octobre 2008.

cc) En l'espèce, le délai à forme de l'art. 9 LTB est arrivé à échéance le 8 octobre 2008. La demanderesse n'a requis une inspection locale que le 1er décembre 2008, soit hors délai, l'audition de deux témoins supplémentaires le 19 décembre 2008 et une expertise que le 19 janvier 2009, soit après la clôture de l'instruction décidée à l'audience du 3 décembre 2008. A cet égard il y a lieu de relever que dans ses déterminations du 22 août 2008, auxquelles elle s'est référée dans son courrier du 6 octobre 2008, la demanderesse a expressément déclaré ne pas requérir formellement une expertise, mais laissé la mise en œuvre de celle-ci à l'appréciation du tribunal. La demanderesse n'a ainsi pas régulièrement offert ces preuves au regard du droit cantonal, de sorte que l'on ne saurait retenir une violation du droit à la preuve garanti par l'art. 8 CC.

La mise en œuvre d'office d'une expertise ne s'imposait pas non plus. En effet les premiers juges n'ont pas donné aux déclarations de P._____ valeur de parole d'expert : ils ont retenu les constatations qu'il avait effectuées et les ont mises en relief avec les pièces figurant au dossier (jugement, pp. 24-25). Certes à partir du moment où il s'agit de développer des considérations relatives aux aménagements effectués, un témoin privilégié comme l'est un architecte peut amener à envisager une expertise, qui doit alors être confiée à un expert neutre et indépendant. Toutefois une telle mise en œuvre n'est pas obligatoire, notamment lorsque les pièces permettent au juge d'obtenir les éléments nécessaires à l'appui de son état de fait. Tel était le cas en l'espèce, puisque la description, soit la réalité des travaux a été confirmée et que le montant total des travaux résulte clairement des pièces (cf. jugement, pp. 25-26).

On ne saurait pas davantage retenir qu'il n'y avait aucun intérêt à faire application de la règle relative à l'art. 9 LTB et de clore

l'instruction à la fin de la première audience, vu le principe de célérité posé à l'art. 274d al. 1 CO.

Le recours de la demanderesse doit être rejeté sur ce point de même que les mesures d'instruction requises par celle-ci.

c) Pour le surplus, l'état de fait du jugement est conforme aux pièces du dossier et aux autres preuves administrées. Il a été complété sur la base du dossier.

La défenderesse a produit en deuxième instance la requête déposée par la demanderesse devant la commission de conciliation. Cette pièce ne complique pas à l'excès l'instruction, partant elle est recevable. Il en ressort que la demanderesse a pris les conclusions suivantes :

"**Principalement :**

Constater la nullité, respectivement l'inefficacité de la résiliation anticipée au 31 octobre 2008 datée du 26 octobre 2007 et dire que le contrat de bail prendra fin au plus tôt le 31 octobre 2013.

Subsidiairement :

Annuler la résiliation anticipée au 31 octobre 2008 datée du 26 octobre 2007 et dire que le contrat de bail prendra fin au plus tôt le 31 octobre 2013.

Plus subsidiairement :

Ordonner l'exécution de l'ensemble des travaux à charge de l'intimée aux termes des articles 7 du contrat de bail du 01.07.2004, 7 et 7 bis de l'avenant au contrat de bail du 05.10.2006 et condamner l'intimée au versement de l'indemnité contractuelle fixée à dire de justice mais qui ne saurait être inférieure à Fr. 100'000.00.

Plus subsidiairement encore :

Dire que l'intimée est redevable de dommages intérêts à tout le moins équivalents aux travaux qui auraient dû être effectués, sous réserve d'une amplification de cette conclusion, et condamner l'intimée au versement de l'indemnité contractuelle fixée à dire de justice mais qui ne saurait être inférieure à Fr. 100'000.00."

5. La demanderesse soutient que les prétentions qu'elle émet contre la codéfenderesse sont connexes avec celles contre la défenderesse, de sorte qu'il n'y aurait pas lieu de prononcer le déclinatoire en ce qui concerne les premières.

a) L'art. 22 al. 1 CL (Convention conclue à Lugano le 16 septembre 1988 concernant la compétence judiciaire et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale; RS 0.275.11) dispose que lorsque des demandes connexes sont formées devant les juridictions

d'Etats contractants différents et sont pendantes au premier degré, la juridiction saisie en second lieu peut surseoir à statuer. L'art. 22 al. 2 CL prévoit que la juridiction peut également se dessaisir, à condition que sa loi permette la jonction d'affaires connexes et que le tribunal premier saisi soit compétent pour connaître des deux demandes. L'art. 22 al. 3 CL ajoute que sont connexes au sens de cet article les demandes liées entre elles par un rapport si étroit qu'il y a intérêt à les instruire et à juger en même temps afin d'éviter des solutions qui pourraient être inconciliables si les causes étaient jugées séparément.

Le but principal de l'art. 22 CL est d'éviter les jugements contradictoires (Donzallaz, La Convention de Lugano, vol. I, 1996, nn. 1549 et 1555, pp. 584 et 585- 586). Il n'en reste pas moins qu'il faut que les deux procédures soient liées entre elles par un rapport étroit, soit que les causes reposent sur un même complexe de faits, susceptible d'une appréciation globale, la similitude que présentent les questions à juger étant insuffisante (Donzallaz, op. cit., n. 1556, p. 586).

b) Les premiers juges ont relevé qu'à la différence de la clause relative à l'application du droit suisse qui s'étendait "au présent avenant", l'art. 61 de l'avenant prévoyait un for élu pour "tout litige survenant au sujet de l'interprétation ou de l'exécution du présent bail" et que l'instruction n'avait pas permis d'établir que les parties auraient entendu étendre, nonobstant les termes de la clause, le champ d'application de celle-ci aux litiges relatifs à l'entier de l'avenant. Ils en ont conclu que dite clause ne s'appliquait pas au rapport entre la demanderesse et la codéfenderesse qui relevait uniquement du cautionnement, la codéfenderesse n'intervenant pas au contrat de bail en qualité de locataire. Ils ont considéré que le for pour ce rapport de cautionnement se trouvait au siège de la demanderesse, soit à Genève.

c) Cette appréciation peut être confirmée, étant précisé que les conditions posées à la prorogation de for par l'art. 17 CL doivent être interprétées restrictivement, celui qui se prévaut de l'existence d'une telle clause devant prouver, cumulativement, l'accord effectif des parties sur ce

point et que l'accord a été passé conformément aux exigences de l'art. 17 CL (ATF 131 III 398, JT 2006 I 315).

On ne saurait à cet égard considérer, vu les fondements juridiques différents (bail – cautionnement) que l'on se trouve en présence d'un complexe de fait susceptible d'une appréciation globale au sens de l'art. 22 CL. Au surplus, cette disposition pose comme condition la compétence du tribunal pour statuer sur les deux demandes connexes. Or la compétence du Tribunal des baux est limitée aux litiges entre bailleurs et locataires et suppose l'existence à un moment donné d'un rapport de bail entre les parties (Byrde/Giroud Walther/Hack, op. cit. n. 6 ad art. 1 LTB), rapport qui n'a jamais existé entre la demanderesse et la codéfenderesse, ainsi que l'existence d'un litige relatif à un bail à loyer au sens de l'art. 274a aCO, abrogé par l'art. 23 LFors, et de la jurisprudence y relative (Byrde/Giroud Walther/Hack, op. cit. n. 12 ad art. 1 LTB, p. 65 et références). Or selon la doctrine, cette notion ne comprend pas les prétentions contre la caution ou le garant (Balz Gross, Gerichtsstandsgesetz, Müller/Wirth Hrsg, 2001, n. 73 ad art. 23 LFors, p. 576). L'article 22 CL est dès lors inapplicable au cas d'espèce, faute d'une compétence pour le Tribunal des baux de statuer sur les prétentions de la demanderesse contre la codéfenderesse fondées sur le cautionnement solidaire de celle-ci.

Le recours de la demanderesse doit être rejeté sur ce point.

6. La demanderesse soutient que l'attitude de la défenderesse, qui a, selon elle, déloyalement abusé de sa confiance, ne repose sur aucun intérêt digne de protection et est manifestement contraire à la bonne foi.

La protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (SJ 2003 I 261 c. 2.2). Le respect des règles de la bonne foi commande que les motifs du congé invoqués soient vrais.

S'il y a des motifs mensongers et que le juge s'en aperçoive, le congé doit en règle générale être annulé (Lachat, Commentaire romand, 2003, n. 11 ad art. 271 CO, p. 1432). Seuls les véritables motifs, avoués ou non, par opposition aux prétextes, sont déterminants pour juger de la validité d'un congé (Barbey, Protection contre les congé concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, 1991, n. 13 ad art. 271-271a CO, pp. 111-112). Elucider le motif d'un congé relève de la constatation des faits (TF 4A_557/2009 du 23 mars 2010 c. 2). Il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi. Toutefois, l'auteur du congé doit contribuer loyalement à la manifestation de la vérité, en donnant les raisons de la résiliation et en les rendant au moins vraisemblables (TF 4A_131/2008 du 25 juin 2008 c. 4.1).

Les premiers juges ont constaté, en pages 19 et 20 du jugement, qu'il n'avait pas été établi qu'au moment de la signature de l'avenant du 5 octobre 2006, la défenderesse était en train de négocier avec un tiers la location de nouveaux locaux et qu'il n'était pas davantage établi en quoi les conditions de location étaient favorables à la défenderesse, ni que la demanderesse n'aurait pas conclu l'avenant aux mêmes conditions si elle avait su que la défenderesse allait faire usage de sa faculté de résiliation avec effet au 31 octobre 2008. Ils ont relevé que cette faculté était liée au paiement d'une indemnité à la demanderesse et que celle-ci avait accepté la reprise de la possibilité de résiliation au 31 octobre 2008 dans l'avenant du 5 octobre 2006. Ils ont considéré que l'on ne pouvait retenir un devoir de fidélité ou de loyauté liant la défenderesse, dès lors que l'art. 6 de l'avenant avait précisément pour but de permettre à celle-ci de mettre fin au contrat avec effet au 31 octobre 2008, même sans motif, en contrepartie du paiement d'une indemnité. Au vu de ces éléments, les premiers juges ont admis que la résiliation litigieuse n'était pas abusive.

Ces considérations, complètes et convaincantes peuvent être confirmées par adoption de motifs (art. 471 al. 3 CPC-VD). Au demeurant au vu du motif de la résiliation, savoir la volonté du groupe N._____ de regrouper en un seul lieu l'ensemble de ses entités situées dans le canton

de Vaud, on ne saurait considérer que celle-ci ne repose sur aucun intérêt digne de protection et constituerait un abus de droit au sens de l'art. 271 CO.

Le recours de la demanderesse doit en conséquence être rejeté sur ce point.

7. La demanderesse fait grief aux premiers juges de n'avoir pas pris comme base de l'indemnité correspondant à six mois de loyer prévue à l'art. 6 de l'avenant du 5 octobre 2006 le dernier loyer en vigueur et de n'avoir pas motivé leur choix.

Toutefois, les premiers juges ont alloué à la demanderesse le montant qu'elle-même avait réclamé dans ses conclusions, soit 288'000 fr., et l'on ne voit pas en quoi ils auraient dû motiver davantage le choix de ce montant. Au demeurant, il ne ressort pas de l'avenant, qui fixe le loyer au montant retenu par les premiers juges et la demanderesse, que l'indemnité litigieuse de six mois de loyer devait être adaptée à l'évolution de celui-ci.

Le recours de la demanderesse doit être rejeté sur ce point.

8. La défenderesse soutient que le montant de 288'000 fr. mis à sa charge ne doit porter intérêt qu'à l'échéance du contrat de bail, soit le 31 octobre 2008, et que celle de 178'571 fr. 40 ne doit pas porter d'intérêt faute d'interpellation valable, cette créance n'étant devenue exigible qu'au plus tôt le 7 octobre 2008, soit au moment de la délivrance du permis d'utiliser.

La condition préalable à la demeure du débiteur est l'existence d'une obligation valable et possible à exécuter. Aux termes de l'art. 102 al. 1 CO, seul le débiteur d'une obligation exigible peut être mis en demeure et c'est cette exigibilité qui marque pour le créancier le moment à partir

duquel il peut en demander l'exécution. Une obligation est en principe exigible immédiatement sauf si le contrat prévoit un terme ou si ce dernier résulte de la nature de l'affaire; il faut que la dette soit exigible et que l'échéance soit survenue, notamment si elle a été convenue par contrat (art. 75 CO; Ramoni, Demeure du débiteur et contrats de droit suisse, thèse Lausanne, pp. 5-6; Tercier, Le droit des obligations, 4ème éd., 2009, nos 1280 ss, pp. 264 ss; Hohl, Commentaire romand, nn. 10 et 11 ad art. 75 CO, pp. 479-480).

En l'espèce, l'avenant du 5 octobre 2006 ne règle pas expressément la question de la date à partir de laquelle les indemnités prévues à l'art. 6 sont dues. Dans la mesure où cette disposition prévoit la libération des obligations découlant du bail dès le 31 octobre 2008 moyennant paiement des indemnités litigieuses, il y a lieu de considérer que les deux indemnités sont devenues exigibles dès cette date et que ce terme était comminatoire rendant inutile toute intervention supplémentaire de la demanderesse (cf. Tercier, op. cit., n° 1282, p. 265). En effet, la défenderesse devait au plus tard à cette date soit continuer de payer le loyer contractuel, soit verser les indemnités litigieuses.

Le recours de la défenderesse doit en conséquence être partiellement admis sur ce point.

9. Vu le point mineur sur lequel la défenderesse obtient gain de cause en deuxième instance, il n'y a pas lieu de modifier la répartition des dépens de première instance.

10. En conclusion, le recours de la demanderesse doit être rejeté, celui de la défenderesse partiellement admis et le jugement réformé en ce sens que l'intérêt moratoire sur les sommes de 288'000 fr. et 178'571 fr. 40 court dès le 31 octobre 2008.

Les frais de deuxième instance de la demanderesse sont arrêtés à 17'609 fr. et ceux de la défenderesse à 408 fr. (art. 232 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile]).

Obtenant gain de cause, la défenderesse a droit à des dépens de deuxième instance, fixés à 5'408 fr. (art. 91 et 92 CPC-VD; art. 2 al. 1 ch. 33, 3 et 5 ch. 2 TAv [tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens]).

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 de D._____ Sàrl est rejeté.

II. Le recours de N._____ Technologies Sàrl est partiellement admis.

III. Le jugement est réformé au chiffre V de son dispositif comme il suit :

V.- La défenderesse N._____ Technologies Sàrl doit payer à la demanderesse les montants suivants :

-288'000 fr. (deux cent huitante-huit mille francs), avec intérêt à 5 % l'an dès le 31 octobre 2008;
-178'571 fr. 40 (cent septante-huit mille cinq cent septante et un francs et quarante centimes), avec intérêt à 5 % l'an dès le 31 octobre 2008.

Le jugement est confirmé pour le surplus.

IV. Les frais de deuxième instance de la recourante D._____ Sàrl sont arrêtés à 17'609 fr. (dix-sept mille six cent neuf francs).

V. Les frais de deuxième instance de la recourante N._____ Technologies Sàrl sont arrêtés à 408 fr. (quatre cent huit francs).

VI. La recourante D._____ Sàrl doit verser à la recourante N._____ Technologies Sàrl la somme de 5'408 fr. (cinq mille quatre cent huit francs) à titre de dépens de deuxième instance.

VII. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président : Le greffier :

Du 29 décembre 2010

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies à :

- Me Elie Elkaim (pour D._____ Sàrl),
- Me Gilles Favre (pour N._____ Technologies Sàrl et N._____ Europe SA).

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

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.

Le greffier :