

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 14 novembre 2024

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
M. Hack et Mme Giroud Walther, juges
Greffière : Mme Juillerat Riedi

Art. 311 al. 1 et 137 CPC ; 18, 151, 256 et 257e CO

Statuant sur l'appel interjeté par **D._____ Sàrl**, à [...],
demanderesse, contre le jugement rendu le 21 février 2022 par le Tribunal
des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **O._____**, à [...],
défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 21 février 2022, adressé pour notification aux parties le 3 mars 2023, le Tribunal des baux (ci-après : également les premiers juges) a notamment rejeté les conclusions prises par la demanderesse D._____ Sàrl contre la défenderesse O._____ dans sa demande du 7 octobre 2019 (I), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 25'249 fr. 20, à la charge de la demanderesse et a dit que les frais judiciaires seraient prélevés sur les avances fournies par la demanderesse (II), a dit que la demanderesse devait verser à la défenderesse la somme de 16'800 fr. à titre de dépens (III) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

En droit, les premiers juges ont retenu que les parties étaient liées par un contrat de bail commercial, qu'en différant le début du contrat au 1^{er} jour suivant la délivrance du permis de construire, elles tenaient pour certaine la délivrance de ce permis et qu'elles avaient donc prévu un simple terme à partir duquel les obligations devenaient exigibles. En dépit de ce que soutenait la demanderesse, le fait que celle-ci ait eu ponctuellement accès aux locaux litigieux dès la signature du contrat ne permettait par ailleurs pas de retenir qu'elle en avait déjà la jouissance. Enfin, la défenderesse avait certes la charge des travaux liés à la gaine d'aération entre le plafond de la cuisine et le toit. Ces derniers, intimement liés au projet principal, ne pouvaient toutefois pas être entrepris par la défenderesse avant que la demanderesse ait effectué les démarches nécessaires pour obtenir le permis de construire s'agissant des autres travaux. L'établissement du projet principal constituait en définitive un acte nécessaire que la demanderesse devait accomplir pour se voir céder l'usage de locaux.

Les premiers juges ont ensuite considéré que la demanderesse n'avait pas entrepris en temps utile toutes les démarches nécessaires à l'obtention d'un permis de construire. En empêchant - ou à tout le moins en retardant - sans juste motif le déroulement des démarches nécessaires

en vue de déposer la demande de permis, la demanderesse, en tant que créancière du droit d'usage, était donc en demeure, ce qui justifiait l'octroi par la défenderesse du délai imparti le 8 février 2019, qui devait être qualifié d'interpellation. Le fait que le contrat n'ait prévu aucun délai pour la délivrance du permis de construire n'impliquait en effet pas que la défenderesse devait accepter de repousser indéfiniment la date du dépôt de la demande de permis de construire. Or, le dossier laissait apparaître les nombreuses relances de la défenderesse et l'absence de réaction de la part de la demanderesse à l'encontre des délais régulièrement fixés. L'interpellation du 8 février 2019 avait été envoyée à l'adresse de notification apparaissant sur le bail, de sorte qu'elle était valable, en dépit de ce que soutenait la demanderesse. Enfin, il n'y avait pas lieu de considérer que la défenderesse aurait par un comportement contraire à la bonne foi retardé, voire empêché le dépôt de la demande de permis de construire dans le seul but de résoudre le contrat. En définitive, les premiers juges ont retenu que la défenderesse était en droit de résoudre le contrat en application de l'art. 95 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), ce qu'elle avait fait par courrier du 14 mars 2019.

Par surabondance, les premiers juges ont retenu que l'augmentation du capital de la demanderesse constituait une condition de validité du contrat de bail et que le fait d'avoir tardé à procéder à cette augmentation de capital n'était pas conforme à la bonne foi. Pour ce motif, le bail était de toute manière devenu caduc sans même que la défenderesse n'ait eu à le résoudre. Par ailleurs, la demanderesse était en demeure de constituer la garantie de loyer dès la signature du contrat, puis à la suite des délais impartis par la défenderesse aux 1^{er} et 28 février 2019. Pour ce motif également, la défenderesse était en droit de se départir du contrat.

B. Par acte du 21 avril 2023, D._____ Sàrl (ci-après : l'appelante) a interjeté appel contre le jugement précité, en concluant en substance, avec suite de frais, à sa réforme en ce sens que la résiliation du bail formée par O._____ le 14 mars 2019 soit déclarée nulle, subsidiairement inefficace, qu'O._____ soit condamnée à respecter le

contrat de bail commercial signé par les parties le 1^{er} juin 2018, qu'interdiction soit faite à O._____ de conclure un contrat de bail portant sur les locaux en question, subsidiairement de prolonger l'éventuelle location actuelle de ces locaux au-delà du terme légal ou contractuel applicable et qu'O._____ soit condamnée à réaliser le conduit d'extraction de la ventilation principale de cuisine, subsidiairement l'installation du système de ventilation nécessaire à l'exploitation des locaux dans un délai de six mois à compter de la décision définitive et exécutoire. A titre subsidiaire, elle a conclu à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause à l'autorité inférieure pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

En annexe à son appel, elle a produit un bordereau de pièces qui ont toutes déjà été produites en première instance ou qui constituent des actes de procédure de la première instance.

Dans sa réponse du 29 septembre 2023, O._____ (ci-après : l'intimée) a conclu au rejet de l'appel, avec suite de frais et dépens.

Le 13 octobre 2023, l'appelante a déposé une réplique spontanée, dans laquelle elle confirme ses conclusions.

L'intimée a déposé une duplique le 24 octobre 2023, dans laquelle elle confirme également ses conclusions.

Par courrier du 13 mai 2024, les conseils de l'appelante ont informé la Cour de céans qu'ils ne représentaient plus les intérêts de celle-ci dans la présente procédure.

C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

1. L'intimée O._____ est une société anonyme de droit suisse qui a notamment pour but [...]. Elle est propriétaire de l'immeuble sis rue [...], à [...].

2. L'intimée a confié la gestion immobilière de la surface commerciale situé au rez-de-chaussée de l'immeuble précité à U._____ SA (ci-après : la gérance). [...], [...], [...], S._____ et D._____ ont agi au nom et pour le compte de cette dernière.

3. Entre mars et juin 2017, Z._____ et la gérance ont échangé plusieurs courriels concernant la location de la surface commerciale précitée, le premier réitérant le 27 juin 2017 sa candidature après l'avoir retirée dans un premier temps au motif que les risques de louer ce grand magasin étaient trop élevés.

4. Par courriel du 17 octobre 2017 intitulé « Conditions de location », la gérance a transmis à Z._____ les plans des surfaces des locaux en DWG et lui a indiqué, notamment, la date du début du bail, soit le 1^{er} février 2018, le montant du loyer annuel total, soit 148'530 fr. 75, ou 12'377 fr. 56 par mois, et le montant de la garantie de loyer correspondant à six mois de loyer, soit 74'265 fr. 36. Elle lui conseillait en outre :

« [...] de prendre immédiatement un architecte pour [...] constituer le dossier de changement d'affectation des locaux, en y incluant la demande d'autorisation pour la pose d'enseigne publicitaire en façade. Dans cette situation il s'agit d'une enquête publique, le dossier va à la Ville de [...] puis il va encore au canton de Vaud. [...] Je joins aussi le N° de téléphone du service des permis de construire de la Ville de [...] [...]. Je vous laisse le soin de gérer la suite, sachant que l'octroi de l'autorisation peut prendre jusqu'à 6 mois ».

Enfin, la gérance précisait demeurer dans l'attente de son prochain envoi concernant son projet ainsi que le descriptif détaillé des travaux qu'il allait engager.

5. Dans le cadre d'un échange de courriels intervenu au début du mois de décembre 2017 entre la gérance et Z._____, ce dernier a annoncé la création de l'appelante, la société D._____ Sàrl. Interrogée au sujet du système de climatisation et ventilation existant, la gérance a indiqué à Z._____ que les locaux étaient munis d'une ventilation et d'une climatisation qui desservaient les bureaux des niveaux 02I et 03I

et les commerces. S'agissant de la climatisation, la gérance a ajouté que l'exploitation d'un restaurant ou l'exercice d'une activité générant des odeurs risquait d'être problématique. Enfin, elle a précisé ne pas disposer de dessin de la surface externe, ni des coupes du bâtiment.

6. a) Inscrite au registre du commerce le 11 décembre 2017, l'appelante D. _____ Sàrl a notamment pour but l'exploitation de café-restaurants et toutes activités liées à la restauration et à la vente de produits alimentaires.

Dès son inscription au registre du commerce et jusqu'au 24 avril 2019, Z. _____ a été son associé gérant président et B. _____ associé gérant, chacun bénéficiant d'un pouvoir de signature individuelle. Depuis lors, B. _____ assume seul la fonction d'associé gérant. Lors de son inscription au registre du commerce, le siège de la société se situait à [...], à [...], c/o Z. _____.

b) A tout le moins dès le mois d'avril 2018, Me [...], avocat à Genève, a été l'un des interlocuteurs de l'intimée dans le cadre des négociations contractuelles avec l'appelante.

c) B. _____ a également mandaté [...] afin de l'assister lors de l'exécution du contrat de bail litigieux, lequel est intervenu dans le cadre de cette affaire, au plus tard à compter de février 2019.

7. a) Au mois de décembre 2017, la gérance a adressé à l'appelante un premier projet de contrat de bail.

b) Par courriel du 18 décembre 2017, Z. _____ a sollicité de la gérance une réduction du loyer, à tout le moins durant la première année, afin de compenser les travaux (peinture, sols, installations des sanitaires, etc.) que l'appelante projetait dans les locaux. Il souhaitait, en outre, faire figurer expressément dans le contrat, tel qu'il l'avait selon lui convenu avec [...], le précédent responsable du dossier au sein d'U. _____ SA, que l'intimée assumerait, dans l'hypothèse où une

ventilation supplémentaire était nécessaire, le coût du système de conduits de ventilation du rez-de-chaussée au toit. Il précisait en outre que l'appelante prendrait à sa charge les autres coûts d'installation de la ventilation à l'intérieur du bâtiment. Le lendemain, la gérance lui a répondu que sa requête serait transmise à l'intimée et qu'une liste précise des travaux qu'elle entendait entreprendre dans les locaux pourrait faciliter les négociations relatives à la réduction de loyer.

8. **a)** Par courriel du 30 avril 2018, Me [...] a indiqué à la gérance avoir d'ores et déjà mandaté au nom de l'appelante Me [...], notaire à Genève, en vue de l'augmentation du capital social de 20'000 fr. à 100'000 francs. Il sollicitait, en outre, qu'un projet de contrat de bail remanié précisant les points suivants lui soit transmis au plus vite :

« a. Le preneur de bail est D. _____ Sàrl exclusivement.

[..]

c. Le paiement du loyer sera dû dès le 1^{er} jour du mois suivant la délivrance de la licence d'établissement (autorisation d'exploiter).

[..]

e. Le propriétaire s'engage à réaliser le conduit d'extraction de la ventilation principale en coordination avec les travaux entrepris par la société D. _____ Sàrl, et ce afin d'éviter tout éventuel retard dans le planning. »

b) Le lendemain, la gérance lui a transmis un projet de contrat intitulé « Contrat de bail commercial du 01.05.2018 » et lui a répondu au sujet du preneur de bail que « sous réserve d'acceptation de la Sàrl à 100'000.- par le propriétaire, nous avons parlé que vous dirigeriez D. _____ Sàrl vers une SA. Ce qui n'est manifestement pas le cas ». Quant au paiement du loyer, il était indiqué que la date de délivrance du permis de construire ferait foi comme prévu et non pas la date de délivrance de la licence d'établissement (autorisation d'exploiter). Le projet de contrat prévoyait notamment ce qui suit :

« Art. 25 Participation du bailleur

Le bailleur réalisera à titre exceptionnel le conduit d'extraction de la ventilation principale de cuisine soit ; depuis le plafond de la surface louée, jusqu'en toiture. Ces frais s'élèvent à environ à CHF 50'000.00 et représentent l'unique participation commerciale envers le locataire. Aucune réduction de loyer ne sera accordée. »

9. Par courriel du 23 mai 2018, la gérance a informé Me [...] que l'intimée n'entendait pas donner suite à sa demande concernant le prolongement de la date de paiement du loyer et que le projet de contrat intitulé « Contrat de bail commercial du 1^{er} mai 2018 » était sa dernière offre.

10. Lors d'un échange de courriels les 11 et 12 juin 2018, la gérance a indiqué à Me [...] que le bail ne débiterait pas le 1^{er} juin 2018, « étant donné que le début du bail [était] lié au paiement du 1^{er} loyer et donc à l'obtention du permis de construire (cf. partie « début du bail » de la page 2) ». Concernant la date de rendez-vous entre les différentes parties, elle a encore indiqué qu'elle attendait la décision de l'appelante quant à la société qui exercerait le mandat pour les travaux sur le canal de ventilation et qu'elle reprendrait contact avec lui sans délai.

11. A une date que l'instruction n'a pas permis d'établir avec précision, l'appelante, d'une part, et l'intimée, représentée par U. _____ SA, d'autre part, ont conclu un contrat intitulé « Contrat de bail commercial du 01.06.2018 ». L'entête « U. _____ SA » figure sur la première page du contrat. Le contrat a été signé et paraphé sur chaque page par Z. _____ et B. _____, pour l'appelante.

Sous le titre « Situation initiale », il était indiqué ce qui suit :

« La société **D. _____ Srl**, sise [...] s'engage à louer la surface commerciale [...], pour faire **un commerce de restauration légère de spécialités [...]**. »

L'objet de la location était décrit comme il suit :

« 1 surface commerciale au rez de chaussée d'environ 264 m² + stockage et cuisine d'environ 95 m² au sous-sol (selon plans : annexe 1 et 2). »

L'accès aux locaux était limité, s'agissant de l'appelante, aux locaux objet du contrat ; elle n'avait pas accès aux locaux utilisés par l'intimée dans le cadre de ses activités [...].

La destination des locaux, telle que prévue par le contrat était « Surface de vente, restauration légère de spécialités [...] ». L'appelante s'est engagée à n'utiliser les locaux qu'aux fins convenues, tout changement ou interruption de l'usage prévu étant soumis au consentement préalable écrit du bailleur. Lors de son interrogatoire, B. _____ a déclaré que les parties avaient convenu de l'aménagement de cette surface commerciale en café-restaurant, sans que cette affirmation soit confirmée par une autre pièce au dossier.

Les parties ont prévu que la durée du bail serait de 10 ans et que le début du bail serait notifié par avenant, le premier jour du mois suivant la délivrance du permis de construire.

En outre, elles ont prévu que le paiement du loyer serait dû dès le premier jour du mois suivant la délivrance du permis de construire et qu'un avenant serait édité en complément dudit bail, afin d'officialiser le début réel de celui-ci.

Entendue dans le cadre de la procédure de mesures provisionnelles, la témoin D. _____ a confirmé que l'entrée en vigueur du contrat de bail litigieux était subordonnée à la condition de la délivrance d'un permis de construire.

Il était en outre convenu ce qui suit :

« **D. Possibilités de dissolution anticipée unilatérale**

Le locataire a le droit de résilier le bail de manière anticipée dès la 4^{ème} année moyennant un préavis de 12 mois.

E. Garantie de loyer

Pour garantir l'exécution des obligations qu'il contracte en vertu du présent bail, le locataire fournit au bailleur, à la signature du contrat, une garantie bancaire de **CHF 75'000.00** (six mois de loyer net arrondi), valable pour la durée du bail et de ses éventuels renouvellements. Les garanties de cautionnement par le biais de sociétés type « Swisscaution », ne sont pas autorisées par le bailleur. Un compte bancaire devra être ouvert à cet effet auprès d'une grande banque Suisse.

[..]

collecte des déchets de la Ville de Lausanne le plus proche, fin d'éviter de mauvaises odeurs dans l'immeuble et ses environs.

Le nettoyage des vitres intérieures de la surface louée est à la charge du locataire.

Les autres frais et travaux sont à la charge du bailleur.

Art. 7 Travaux d'aménagement

[..]

1. Le locataire s'engage à faire réaliser ses aménagements selon toutes les règles de l'art de construire. [..] Le locataire supporte l'intégralité des frais d'installation et de transformation, résultant de la réalisation de ses installations d'exploitation et technique, ainsi que de tous les frais de maintenance.

[..]

4. Afin d'éviter une quelconque hypothèque légale des artisans/entrepreneurs, **le locataire constituera une garantie pour travaux de construction**, à hauteur du montant total de ses investissements, d'une durée dépassant de **6 mois** la fin des travaux. Ladite garantie, devra être constituée auprès d'une assurance Suisse ou d'une grande banque Suisse. **La garantie devra être transmise au bailleur 1 mois avant le début des travaux.**

5. L'entretien et le remplacement des aménagements du locataire relèvent exclusivement de son ressort, même si ceux-ci font corps avec le bâtiment ; les frais correspondants lui incombent. Le locataire est tenu d'entreprendre, à la première demande de la bailleuse, les travaux d'entretien et de rénovation relatifs aux aménagements, si leur état risque d'endommager l'objet loué ou d'autres parties de l'immeuble loué ou bien nuit à l'aspect extérieur de l'immeuble loué.

[..]

10. Par ailleurs, le consentement écrit du bailleur sera toujours requis pour tous les travaux à effectuer dans les locaux. Un programme sommaire des travaux d'aménagement du locataire sera soumis au propriétaire (annexe 3). Sur cette base, un programme détaillé sera établi et fera l'objet d'une convention séparée, qui deviendra partie intégrante du présent bail, dès que les détails de ces travaux seront connus.

[..]

Art. 13 Respect des normes, devoir de diligence

Le locataire s'engage à veiller au respect de toutes les normes et dispositions légales particulièrement applicables à son exploitation et fera, cas échéant à ses frais, toutes les démarches nécessaires auprès des autorités. [..]

[...]

Art. 16 Changement d'adresse et/ou de raison sociale

Le locataire a l'obligation d'annoncer immédiatement tout changement d'adresse, qu'il s'agisse de son entrée dans les locaux ou de sa sortie.

Les éventuels frais résultant du défaut de cette annonce seront, le cas échéant, à la charge du locataire.

[...]

Art. 19 Travaux du locataire / respect des normes

En cas de travaux extraordinaires effectués par le locataire, ou installation de d'équipements particuliers, [...] veillera à obtenir préalablement l'accord du bailleur. Dans tous les cas, les interventions requises seront à la charge du locataire.

[..]

Art. 22 Forme écrite

[..] Toute modification du présent contrat ou de dispositions contenues dans les annexes auxquelles il se réfère doit faire l'objet d'un avenant écrit et signé par les deux parties.

[..]

Art. 24 Droit applicable et for

Pour sa validité, toute modification ou tout complément au présent contrat requiert la forme écrite (les signatures authentiques des deux parties contractantes).

[..]

Art. 25 Participation du bailleur

Le bailleur réalisera à titre exceptionnel le conduit d'extraction de la ventilation principale de cuisine, soit depuis le plafond de la surface louée, jusqu'en toiture. Ces frais s'élèvent à environ à CHF 50'000.00 et représentent l'unique participation commerciale envers le locataire. Aucune réduction de loyer ne sera accordée.

Art. 26 Validité du bail

1. En cas de non délivrance de l'autorisation d'exploiter de la part des autorités compétentes, le présent bail deviendra caduc. Aucune forme d'indemnité ne pourra être exigée du bailleur.
2. La société D. _____ Sàrl s'engage à augmenter son capital en le faisant passer de 20'000.- CHF à 100'000.- CHF. »

b) Lors de son interrogatoire dans le cadre de la procédure de mesures provisionnelles, B. _____ a déclaré que :

« Me [...] et U. _____ SA ont procédé à des pourparlers contractuels pendant 4 à 5 mois. Puis le contrat de bail nous a été présenté lors d'une entrevue au [...]. Cette entrevue s'est tenue quelques jours avant ou après le 1^{er} juin 2018. Le contrat de bail était rédigé en français. Lors de cette rencontre, Me [...] et mon ancien associé étaient présents. Me [...] parle [...] et le français. Me [...] m'a traduit le contrat de bail et en a contrôlé les détails ».

Quant aux travaux d'aménagement, il a déclaré lors de son interrogatoire dans le cadre de la procédure sur le fond que l'appelante a

« consenti de faire un conduit à l'intérieur des locaux loués, O._____ devant se charger de la suite de la conduite jusqu'au toit. Nous n'avions en effet pas accès aux locaux autres que ceux loués ».

c) Le témoin I._____, architecte de l'appelante, a déclaré, lors de son audition dans le cadre de la procédure de mesures provisionnelles, qu'il devait déposer au nom de celle-ci la demande de permis de construire. Il a en outre déclaré ceci :

« Il était convenu que U._____ SA devait s'occuper de la partie du projet pour laquelle nous n'avions pas accès au plan. Il est évident que c'est pour des questions de sécurité que nous n'avions pas accès aux plans de [...]. »

12. Le 21 juin 2018, l'appelante a déposé un montant de 80'000 fr. sur un compte courant ouvert à son nom auprès [...].

13. Un état des lieux d'entrée a eu lieu le 22 juin 2018. Avec l'accord de l'appelante, l'intimée est restée en possession des clés de la surface commerciale.

14. Au début du mois de juillet 2018, les parties ont participé à une séance de lancement du projet. B._____ et I._____, pour l'appelante, y étaient présents.

L'intimée a désigné [...] en tant que chef de projet et S._____ en tant que responsable de projet.

15. Le 17 juillet 2018, Me [...] a écrit ce qui suit à la gérance :

« Nous sommes toujours dans l'attente du procès-verbal de la séance qui a eu lieu le 3 juillet 2018 en vos locaux.

Il est indispensable que Monsieur I._____, architecte, puisse déposer le dossier d'enquête publique auprès de la Municipalité juste après la prochaine réunion sur place fixée en date du 25 juillet 2018. [...] ».

L'intimée n'a pas transmis un procès-verbal de cette séance à l'appelante.

Par courriel du même jour, la gérance a rappelé à Me [...] qu'il avait été convenu qu'I._____ transmette à S._____ au plus tard le 6 juillet 2018, les informations nécessaires pour la réalisation des travaux (puissance de ventilation, puissance électrique).

Par courriel du 19 juillet 2018, S._____ a demandé à I._____ de « faire un bilan thermique (Déperditions/Charges) du local, pour dimensionner le monobloc de ventilation et les batteries « Chaud » et « Froid », a attiré son attention sur les informations à connaître pour dimensionner le monobloc et lui a demandé de lui transmettre le débit de celui-ci afin de pouvoir effectuer ses relevés sur place et voir si une réutilisation des gaines de ventilation existantes serait possible.

16. Le 20 septembre 2018, l'appelante a transféré son siège à la rue [...] à [...].

17. Plusieurs séances de coordination du projet ont eu lieu entre les représentants des parties entre octobre 2018 et février 2019.

Il résulte des procès-verbaux des séances que le projet était divisé en deux parties : le « Projet O._____ - mise en place d'un canal de ventilation », d'une part, et « Projet - D._____ Sàrl », d'autre part.

18. La première séance de coordination est intervenue le 4 octobre 2018. Lors de cette séance, il a été stipulé qu'I._____, l'architecte de l'appelante, devait s'assurer, dans un délai au 5 novembre 2018, que les appareils commandés par l'appelante étaient conformes aux normes suisses.

19. Il ressort du procès-verbal de la deuxième séance de coordination, qui s'est déroulée le 12 novembre 2018, qu'il a été convenu qu'I._____ devait, dans un délai fixé au 3 décembre 2018, « fournir à U._____ SA les besoins complets de D._____ Sàrl (eau, électricité etc..) » et des plans actualisés de son projet (plans, liste des appareils prévus, etc...). Le procès-verbal précisait encore que « pour la

prochaine séance, une réponse précise [devait] être apportée concernant les besoins futurs du locataire (eau, air électricité etc.) ainsi qu'un projet détaillé de tous les travaux envisagés (y.c l'aménagement du sous-sol) et des équipements envisagés ». Ce dernier point comportait la mention « URGENT », marquée en majuscules et en gras. Durant cette deuxième séance, il a également été convenu qu'I._____, qui n'était pas parvenu à vérifier les appareils précités, le ferait dans un délai fixé au 3 décembre 2018.

Dans un courriel du 15 novembre 2018 adressé par I._____ aux représentants de l'appelante, le prénommé a rappelé que, lors de cette séance, S._____ avait présenté une analyse des possibilités techniques de conduit de ventilation qui joindrait le toit. Il avait considéré deux hypothèses de capacité de ventilation et indiqué que, compte tenu de ces hypothèses, le canal existant n'était pas suffisamment large pour y faire passer la nouvelle installation de ventilation, de sorte que la création d'un nouveau canal au travers de tous les étages de l'immeuble et jusqu'à la toiture était nécessaire. Les coûts de ces travaux étaient grossièrement estimés entre 250'000 fr. et 500'000 francs. Toujours lors de cette séance, l'intimée avait indiqué qu'elle mandaterait un bureau d'ingénieurs [...] et suggéré que l'appelante mandate le même bureau s'agissant de ses propres travaux, aux fins d'optimiser la coordination des travaux.

S._____ a indiqué, lors de son audition dans le cadre de la procédure de mesures provisionnelles, avoir établi cette estimation dans le cadre de la mission qui lui avait été confiée de vérifier la faisabilité de la création d'une gaine de ventilation dans les locaux de l'intimée. Il a précisé qu'il n'avait pas pour mission de s'occuper du concept de ventilation du restaurant de l'appelante et que le coût précité concernait la création de la gaine de ventilation entre le toit terrasse du bâtiment et la dalle supérieure du restaurant.

20. Une troisième séance de coordination à laquelle ont participé I._____ et Me [...] en qualité de représentants de

l'appelante, a eu lieu le 3 décembre 2018. Il ressort du procès-verbal de cette séance ce qui suit :

« La variante 1 (100 personnes + MARGE EVOLUTION) présentée par S._____ est retenue et un calcul des coûts doit être fait. Il est impératif que ce calcul des coûts soit fourni pour la prochaine séance. »

Un délai au 4 février 2019 était imparti à S._____ à cet effet.

Lors de cette séance, il a également été convenu que l'architecte de l'appelante fournisse à U._____ SA les besoins complets de D._____ Sàrl (eau, électricité etc..) et des plans actualisés de son projet (plans, liste des appareils prévus, etc..), dans un délai au 18 décembre 2018. Il était précisé en outre que, dans le même délai, une réponse précise devait être apportée concernant les besoins futurs du locataire (eau, air électricité etc.) ainsi qu'un projet détaillé de tous les travaux (y.c. l'aménagement du sous-sol) et équipements envisagés. Le procès-verbal de la séance mentionnait encore ce qui suit :

« Toutes les informations nécessaires au projet de création du calcul de ventilation doivent être fournies à S._____ par I._____ au plus tard pour le 18 décembre 2018 ».

Tous ces points comportaient la mention « URGENT », inscrite en majuscules et en gras.

Enfin, il a été convenu que l'architecte de l'appelante procéderait dans un délai au 4 février 2019 à la vérification de la conformité aux normes suisses des appareils commandés par l'appelante.

21. Par courriel du 11 décembre 2018, adressé en copie à Me [...], [...] d'U._____ SA indiquait à I._____ ce qui suit :

« Suite à notre séance du 3 décembre 2018 [...] et conformément au PV de dite séance [...], nous attendons de votre part les informations nécessaires au projet de S._____ et qui vous ont été demandées par email en date du 19 juillet 2018.

Ces informations auraient dû nous être fournies lors de la dernière séance

(3 décembre 2018), néanmoins O. _____ a consenti à vous accorder un dernier délai au 18 décembre 2018 pour nous fournir ces informations ».

22. Le 14 décembre 2018, I. _____ a indiqué à la gérance que l'appelante procéderait à un bilan énergétique du local litigieux.

23. Lors d'une conversation téléphonique du 21 décembre 2018 avec Me [...], la gérance a évoqué la possibilité de résilier à l'amiable le contrat de bail.

24. Par courriel du 28 décembre 2018 adressé à l'architecte de l'appelante et, en copie, à Me [...], la gérance indiquait ce qui suit :

« Nous vous demandons de bien vouloir nous fournir les informations demandées **d'ici au 15 janvier 2018** [recte : 2019] afin que nous puissions à notre tour vous fournir les informations nécessaires à l'avancée de ce projet. Sans réponse de votre part nous considérerons que vous acceptez ce délai. »

25. Dans un courriel interne à la gérance du 7 janvier 2019, S. _____ a indiqué ne pas avoir reçu les pièces nécessaires au dimensionnement de la gaine technique de la part de l'architecte de l'appelante et expliquait en outre que sans un bilan thermique et une validation du concept qui définiraient la section de la gaine de ventilation, ils ne pourraient pas dimensionner et chiffrer la gaine technique.

26. Le 9 janvier 2019, la gérance a adressé un nouveau courriel à I. _____, avec en copie Me [...], dont le contenu est le suivant :

« [...] n'ayant pas eu de retour suite à notre email du 28 décembre 2018, nous partons du principe que les informations demandées nous seront fournies dans les délais demandés. »

Le même jour, I. _____ lui a répondu ne pas être en mesure d'« assurer à 100% » le délai fixé au 15 janvier 2019 puisqu'il n'avait reçu qu'une « seule élévation » le 28 décembre précédent et qu'il avait « dû relever les façades manquantes et compléter les dessins de manière à pouvoir les transmettre au bureau technique en charge de l'établissement du bilan énergétique ». Un échange de courriels s'en est

suivi entre les précités qui ne s'accordaient pas sur le moment auquel ces plans auraient été réclamés et transmis à l'appelante, l'architecte prétendant qu'il les avait demandés depuis près d'un an. La gérance lui a répondu qu'elle n'avait « pas trouvé la trace » de sa demande d'il y a un an concernant ces plans et lui a demandé de lui en envoyer une copie.

Lors de son audition le 28 novembre 2019, I. _____ a déclaré ce qui suit :

« Je confirme que la réalisation des canaux de ventilation impliquait une intervention sur des parties d'immeuble auxquelles [l'appelante] n'avait aucun accès. Je précise spontanément que nous n'avons jamais eu d'autres plans que ceux du local loué, du local en sous-sol et de la façade ouest en microfilm. Dans ces conditions, il est très difficile d'établir des plans pour un projet de ventilation ».

27. Par courriel du 14 janvier 2019, Me [...] a indiqué à la gérance ne pas être en mesure de prendre position au sujet de la résiliation à l'amiable du contrat et a requis le maintien de la séance prévue le 4 février 2019. En outre, il ajoutait que l'appelante présenterait à cette occasion une ou deux solutions alternatives en relation avec le canal de ventilation, lesquelles auraient le mérite d'être moins invasives et, partant, moins onéreuses que celles envisagées par l'intimée.

Le lendemain, après avoir pris acte de la position de l'appelante, la gérance s'est montrée intéressée par les options alternatives mentionnées par Me [...] et lui a demandé de lui fournir une présentation succincte de celles-ci avant la séance du 4 février 2019, demande réitérée par courriels des 24 et 29 janvier 2019.

28. Toujours le 15 janvier 2019, la gérance a adressé un courriel à I. _____, avec en copie Me [...], B. _____ et Z. _____, dans lequel elle indiquait qu'une nouvelle fois et sans explications, elle n'avait pas reçu les informations requises le 19 juillet 2018, ce qui ne cadrerait pas avec la volonté affichée par sa mandante de faire évoluer la situation rapidement. Il y était en outre précisé ceci :

« Une ultime demande sera adressée à D._____ Sàrl par courrier recommandé dans la semaine afin de clarifier la situation au plus vite et avant [...] le point de situation prévu le 4 février 2019. »

Lors de leur audition dans le cadre des mesures d'instruction relatives aux mesures provisionnelles, les témoins S._____ et D._____ ont déclaré avoir rencontré des difficultés avec l'appelante afin d'obtenir les informations nécessaires à l'avancement du projet.

S._____ a déclaré notamment ce qui suit :

« Il est exact qu'en décembre 2018, U._____ SA ignorait encore quels étaient les besoins de [l'appelante], quels travaux et équipements elle envisageait dans le local litigieux, et que nous ne disposions pas des informations nécessaires notamment au projet de réalisation du canal de ventilation malgré des demandes répétées, ce qui avait été protocolé dans des pv. Je disposais d'informations partielles pour ce qui concernait ma tâche dans ce projet, soit l'examen de la faisabilité de la création du réseau de ventilation. Afin d'examiner la faisabilité, j'avais notamment besoin d'un bilan thermique, que je n'ai jamais eu, ainsi que de la puissance chaud/froid du monobloc de ventilation. Ces éléments étaient nécessaires pour que nous puissions calculer le dimensionnement de la tuyauterie ainsi que les réseaux de ventilation. S'agissant de la puissance électrique, je n'ai eu qu'une partie des éléments mais je ne saurais plus vous dire quand. C'est exact que de nombreux délais ont été concédés à plusieurs reprises à [l'appelante] durant l'année 2018 et le premier trimestre 2019 pour que les informations nécessaires à la faisabilité du réseau de ventilation nous soient transmises. Ces délais ont été accordés à I._____ avec qui nous avons le lien dans les discussions, via [...] qui était en charge du pv. »

Pour sa part, D._____ a déclaré ceci :

« Je peux vous indiquer que diverses informations ont été demandées à plusieurs reprises à [l'appelante] et que nous avons eu des difficultés à avoir les réponses souhaitées.

[..]

Pour vous répondre, nous avons notamment interrogé [l'appelante] sur ses besoins en débit d'air et d'électricité afin que S._____ puisse faire des calculs, sur ses besoins techniques relatifs à la surface louée, ainsi que si les éléments d'électro-ménagers que [l'appelante] souhaitait importer de [...] était aux normes suisses. »

Elle a en outre confirmé que l'intimée avait concédé à l'appelante de nombreux délais, tout au long de l'année 2018 et durant le 1^{er} trimestre de l'année 2019 afin que celle-ci lui transmette les informations nécessaires à la faisabilité du réseau de ventilation.

29. Par courriel du 24 janvier 2019 adressé à Me [...], avec copie aux deux associés de l'appelante, la gérance a signalé qu'il manquait le

certificat de garantie de loyer et la confirmation du Registre du commerce de la modification du capital de la Sàrl de 20'000 à 100'000 fr., et a imparté un délai au 1^{er} février 2019 au plus tard pour fournir ces documents.

30. Le 29 janvier 2019, Me [...] a remis à la gérance une brève description de la solution alternative proposée, accompagnée d'annexes, dont un plan. En substance, selon l'appelante, cette solution consistait essentiellement en l'addition de fours de reconditionnement et l'intégration de deux prises pour la vidange du séparateur de graisses dans le panneau de remplissage inférieur du vitrage sud-est, ainsi que l'utilisation des vitrages et conduits existants aux fins de ventilation et extraction, dont le coût estimé était moindre que celui du projet envisagé par l'intimée.

31. Une nouvelle séance a eu lieu le 4 février 2019 entre les représentants des parties à laquelle ont notamment participé B._____, I._____, [...] et Me [...]. Lors de cette séance, l'architecte de l'appelante a présenté la solution alternative envisagée en relation avec la ventilation. L'intimée n'a pas pris position sur cette solution. Selon le témoin D._____, « c'étaient des discussions. Il n'y avait rien de concret qui prouvait que ces solutions étaient faisables ». Dans son témoignage livré dans le cadre de la procédure de mesures provisionnelles, l'architecte de l'appelante a confirmé que l'intimée « n'était en réalité pas en mesure de le faire sur la base des informations communiquées à ce moment-là mais ils étaient ouverts ».

Le témoin I._____ a déclaré que, lors de cette séance, un échéancier formel mais oral à sa connaissance avait été formulé et que l'appelante n'avait pas formulé de réserve s'agissant des délais discutés, lesquels portaient sur la mise à jour des plans et la présentation d'une garantie financière. Il a confirmé que les délais de l'échéancier étaient formellement tenables, notamment, le délai au 7 mars pour la transmission de la demande de permis de construire.

La témoin D._____ a déclaré que l'échéancier a été conjointement établi par les parties présentes lors de la séance du 4 février 2019. Il ressort également de son témoignage que les délais impartis à l'appelante portaient sur la transmission de la demande de permis de construire à U._____ SA, ainsi que sur la constitution d'une garantie de loyer et l'augmentation de son capital-actions.

De son côté, B._____, a déclaré, lors de son interrogatoire en qualité de partie dans le cadre de la procédure de mesures provisionnelles, que lors de la séance du 4 février 2019, il n'avait pas été discuté d'un délai pour le dépôt du permis de construire.

La séance du 4 février 2019 n'a fait l'objet d'aucun procès-verbal.

32. Le même jour, I._____ a contacté [...] du Bureau des permis de construire et le Service [...] de la Ville de [...] au sujet de la faisabilité du projet envisagé et a procédé le lendemain à une visite sur place avec un représentant du Service de protection du Patrimoine de la Ville de [...].

33. Par courrier recommandé du 8 février 2019, la gérance a écrit ce qui suit à l'appelante :

« Au nom et pour le compte d'O._____ [...] et pour faire suite à notre séance du 4 février 2019 [...] nous vous transmettons en annexe l'échéancier décidé d'un commun accord lors de ladite séance.

Nous vous enjoignons de respecter les échéances prévues dans l'échéancier annexé à la présente afin de garantir la bonne avancée de nos projets respectifs. O._____ se réserve le droit de se départir du « Contrat de bail commercial du 1^{er} juin 2018 » dans le cas où l'intégralité des délais impartis tels que susmentionné viendrait à ne pas être respectée.

Nous attirons une nouvelle fois votre attention sur le fait que le « Contrat de bail commercial du 1^{er} juin 2018 » prévoit une participation à hauteur de CHF 50'000,- par O._____ pour la construction d'un canal de ventilation interne passant par les bureaux d'O._____; le surcoût relatif à ladite construction devra donc être financé par D._____ Sàrl. [...] nous vous demandons également de vous positionner par rapport à la prise en charge de ce surcoût. **Dès lors, nous vous remercions de bien vouloir nous communiquer votre détermination sur ce point**

d'ici au 28 février 2019, tel que mentionné également dans l'échéancier annexé. »

L'échéancier suivant était annexé à ce courrier :

« **Echéancier déroulement du projet D. _____ Sàrl - O. _____**

28 février 2019 : Transmission des documents suivants par D. _____ Sàrl à U. _____ SA :

- Augmentation du capital action de la société D. _____ Sàrl de CHF 20'000.- à CHF 100'000.-.
- Garantie de loyer auprès d'une grande banque Suisse conformément au contrat de bail commercial du 1^{er} juin 2018.

Détermination de D. _____ Sàrl concernant le paiement du montant excédent le montant de CHF 50'000.- contractuellement à charge d'O. _____.

07 mars 2019 : Transmission de la demande de permis de construire de D. _____ Sàrl à U. _____ SA pour validation par O. _____.

15 mars 2019 : Dernier délai pour le dépôt de la demande de permis de construire aux autorités compétentes par D. _____ Sàrl (avec copie à U. _____ SA).

par
de se
2018 ».

En cas de non-respect de l'intégralité des délais impartis l'échéancier ci-dessus, O. _____ se réserve le droit de partir du « contrat de bail commercial du 1^{er} juin

Ce courrier n'a suscité aucune réaction de la part de l'appelante. Lors de son audition, la témoin D. _____ a précisé que ce n'était que fin mars 2019 que l'appelante avait contesté les délais fixés dans l'échéancier.

34. Le 13 février 2019, I. _____ a adressé à la gérance - en mettant [...] en copie -, un courriel dont il ressort ce qui suit :

« Suite à notre rencontre du 04 février dernier, je reviens à vous pour vous transmettre quelques nouvelles informations concernant le suivi du projet :

Entretien téléphonique du 04.02.2019 avec M. [...] du [...] et le Service [...] de la Ville de [...] :

1. Confirmation que la solution de fours de reconditionnement peut être acceptée. Ces appareils fonctionnent selon un principe de récupération des vapeurs par hotte à charbon actif et rejet de condensants sur le réseau d'eaux usées. Il n'y a donc pas besoin d'extraction de la ventilation de la cuisine en toiture.

2. Confirmation que la ventilation de la salle et des wc peut être opérée par les parties supérieures des vitrages sud, côté rue [...], avec prise d'air frais côté est et extraction côté ouest - sous réserve de la confirmation par le Service de protection du Patrimoine de la Ville de [...].
3. Confirmation que la proposition d'intégrer 2 prises Storz pour la vidange du séparateur de graisse dans le panneau de remplissage inférieur du vitrage sud-est, côté rue [...] était acceptée - sous réserve de la confirmation par le Service de protection du Patrimoine de la Ville de [...]. Visite sur place le 05.02.2019 avec Mme [...], adjointe à la déléguée à la protection du Patrimoine de la Ville de [...].
4. Confirmation que les points 2 et 3 sont admissibles. Les détails d'exécution techniques seront discutés au moment de la phase d'exécution, mais la demande d'autorisation peut être initiée en l'état.

Après demande expresse, M. [...] confirme qu'il n'y avait pas lieu de formaliser de demande écrite, une note interne a d'ores et déjà inscrite par ses soins à ce sujet.

Compte tenu de ce qui précède, nous sommes en mesure d'initier la procédure de demande d'autorisation de construire. [..]

Nous devrions être en mesure de vous revenir d'ici à la fin du mois de février pour convenir d'une séance de signature. »

Ce courriel, que son auteur a qualifié lors de son audition d'informatif, n'a suscité aucune réaction de l'intimée.

Lors de son audition en qualité de témoin, [...] a confirmé avoir informé I._____, lors d'un contact téléphonique, du fait que son service acceptait l'utilisation de fours à condensation en lieu et place de hottes de ventilation avec évacuation de l'air vicié par le toit de l'immeuble pour le projet envisagé, que le Service du patrimoine était toutefois également concerné par cette question et qu'il croyait savoir que la responsable de ce service s'était rendue sur place pour une vision locale.

35. Par courrier du 25 février 2019, O._____ a confirmé à Me [...] avoir reçu en dépôt le montant de 80'000 fr., destiné à la libération intégrale de l'augmentation de capital de 20'000 fr. à 100'000 fr. de l'appelante.

Le 28 février 2019, Me [...], notaire à [...], a instrumenté le procès-verbal de l'assemblée extraordinaire des associés qui s'est tenue ce jour-là et lors de laquelle le capital social de l'appelante a été augmenté de 80'000 fr. pour être porté de 20'000 fr. à 100'000 francs. Cette augmentation a été inscrite au registre du commerce le 13 mars 2019 et publiée dans la Feuille officielle suisse du commerce le [...] 2019.

36. Le 26 février 2019, l'intimée a remis à l'appelante un formulaire d'ouverture de compte de garantie de loyer émanant d'O._____, qui avait été préalablement rempli laissant apparaître comme titulaires du compte les associés de l'appelante personnellement. Ce fait a été confirmé par B._____ lors de son interrogatoire dans le cadre de la procédure de mesures provisionnelles. Il a cependant précisé n'avoir pas déposé la garantie en question car, dans le document remis, étaient également indiqués son ancien associé et lui-même comme garants. Il a expliqué que ce document ne correspondait pas à l'accord convenu, qui impliquait la remise d'une garantie en argent comptant et sans garantie personnelle des associés. Il s'attendait dès lors à un document corrigé. Selon lui, Me [...] avait dû écrire un courriel sur ces éléments.

37. a) Par courriel du 28 février 2019, la gérance a repris contact avec l'architecte de l'appelante au sujet de l'étude phonique à conduire dans les locaux. Elle a indiqué les conditions dans lesquelles celle-ci devait se dérouler et précisé, notamment, que les frais y relatifs seraient supportés par l'appelante et que l'intervention devait avoir lieu un samedi en présence des collaborateurs de la gérance et éventuellement d'un agent de sécurité.

b) L'appelante, représentée par [...], a confirmé par téléphone et par courriel du 6 mars 2019 son accord pour procéder sans délai à l'étude phonique, selon les conditions posées par l'intimée, à l'exception de la présence d'un agent de sécurité, qu'elle jugeait inutile.

Au vu de l'absence de réponse à ce courriel, l'appelante a interpellé la gérance par courriel du 15 mars 2019 et requis une réponse de sa part.

38. Aucune demande de permis de construire n'a été transmise pour validation par l'appelante à l'intimée dans le délai imparti au 7 mars 2019, ce que les témoins I. _____ et D. _____ ont confirmé dans le cadre de leurs déclarations.

39. a) L'intimée n'a manifesté aucune réaction immédiate à l'expiration des premier et deuxième délais impartis à l'appelante dans l'échéancier du 8 février 2019.

b) En date du 14 mars 2019, la gérance a adressé le courrier recommandé suivant à l'appelante :

« Messieurs,

Au nom et pour le compte de notre mandante, O. _____, sise à [...] et à [...], nous faisons suite à notre courrier recommandé du 12 février 2019 vous enjoignant de respecter les échéances imparties par l'échéancier joint audit courrier, tel que convenues lors de la séance ayant eu lieu le 4 février 2019 dans les locaux d'O. _____ à [...] en présence notamment de notre mandante O. _____ et de la Société D. _____ Sàrl.

A ce jour, nous constatons qu'aucune des échéances imparties par l'échéancier susmentionné n'a été respectée. Concrètement, la transmission par D. _____ Sàrl à U. _____ SA de la documentation relative à l'augmentation du capital action de D. _____ Sàrl de CHF 20'000.- à CHF 100'000.- et à la garantie de loyer auprès d'une grande banque suisse conformément au « Contrat de bail commercial du 1^{er} juin 2018 », ainsi que la détermination de D. _____ Sàrl concernant le paiement du montant excédent le montant de CHF 50'000.- contractuellement à charge d'O. _____, n'ont pas été reçues dans le délai imparti au 28 février 2019 et ne sont d'ailleurs, à ce jour, toujours pas parvenues à U. _____ SA.

A cela s'ajoute que la demande de permis de construire devant être adressée aux autorités compétentes n'a pas été transmise à U. _____ SA pour validation par O. _____ dans le délai imparti au 7 mars 2019, et ne lui est, à ce jour, pas non plus parvenue. Par ailleurs, il découle manifestement de ce qui précède, que le délai imparti au 15 mars 2019 pour le dépôt de la demande de permis de construire par-devant les autorités compétentes, après validation par O. _____, ne pourra être respecté.

Dans les circonstances exposées ci-dessus, aucune obligation n'ayant été exécutée par la Société D. _____ Sàrl selon les échéances imparties tel que susmentionné, notre mandante, O. _____, se départit du « contrat de bail commercial du 1^{er} juin 2018 » avec effet immédiat. Partant, O. _____ refuse dès à présent l'exécution de toute prestation de la Société D. _____ Sàrl selon le contrat susmentionné.

[.] »

Le courrier ne comportait aucune annexe ; en particulier, il n'était pas accompagné d'une formule officielle.

40. Aucune demande d'autorisation de construire n'a été déposée par l'appelante concernant la surface commerciale litigieuse. Lors de son audition, le témoin I. _____ a confirmé ce fait, précisant que cette demande était prête. Il a ajouté ce qui suit : « nous étions à bout touchant pour mettre à jour les plans selon [la] nouvelle solution alternative ».

41. Par courrier du 21 mars 2019, Me [...] a invité l'intimée à revenir sur sa décision de se départir du contrat et l'informait que le capital de l'appelante avait été augmenté à 100'000 francs.

42. Par courrier du 1^{er} avril 2019, la gérance a une nouvelle fois confirmé la volonté de l'intimée de se départir du contrat avec effet immédiat, en précisant que l'échéancier avait été valablement notifié à l'appelante et qu'il n'avait fait l'objet d'aucune contestation de sa part.

43. Le 3 avril 2019, l'appelante a, par son conseil, contesté une fois de plus les motifs invoqués par l'intimée pour se départir unilatéralement du contrat et réitéré notamment qu'elle était prête à déposer rapidement la demande de permis de construire. Me [...] indiquait encore que la garantie de loyer n'avait pas encore été émise en raison de la négligence avérée d'O. _____ et qu'il transmettait à toutes fins utiles le formulaire d'ouverture de compte établi de manière erronée.

44. Le 15 avril 2019, l'appelante a contesté la résiliation auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne. Dite autorité a constaté l'échec de la conciliation et a délivré à l'appelante une autorisation de procéder le 5 septembre 2019.

45. Le 15 août 2019, sans en informer préalablement l'appelante, l'intimée a offert à la location la surface commerciale litigieuse.

46. Saisie le 7 octobre 2019 par l'appelante d'une requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles visant notamment à ce qu'interdiction soit faite à l'intimée de mettre à disposition de qui que ce soit et sous toute forme que ce soit la surface commerciale objet du contrat de bail commercial conclu entre les parties le 8 juin 2018, la Présidente du Tribunal des baux a rejeté le 9 octobre 2019 la requête de mesures d'extrême urgence, respectivement le 11 juin 2020 la requête de mesures provisionnelles. Dans le cadre de l'instruction de la cause provisionnelle, la présidente a tenu quatre audiences, au cours desquelles elle a entendu, le 28 novembre 2019, les témoins I._____, [...] et [...], le 6 mars 2020 B._____, en qualité de partie, et [...], en qualité de témoin, et le 12 mai 2020 les témoins D._____ et S._____.

47. a) Toujours le 7 octobre 2019, l'appelante a saisi le Tribunal des baux d'une demande, au pied de laquelle elle a pris les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens, contre l'intimée :

« Principalement

1. Dire que la résiliation du bail formée par O._____ le 14 mars 2019 est nulle.
2. Partant, condamner O._____ à respecter le contrat de bail commercial signé par les parties le 1^{er} juin 2018.
3. Dire que tous les frais relatifs à l'installation du système de ventilation nécessaire à la location des locaux par D._____ Sàrl sont entièrement à la charge d'O._____.
4. Condamner O._____ en tous frais et dépens de la présente procédure.
5. Débouter O._____ de toutes autres ou contraires conclusions.

Subsidiairement

6. Dire que la résiliation du bail formée par O._____ le 14 mars 2019 est inefficace.

7. Partant, condamner O._____ à respecter le contrat de bail commercial signé par les parties le 1^{er} juin 2018.
8. Dire que tous les frais relatifs à l'installation du système de ventilation nécessaire à la location des locaux par D._____ Sàrl sont entièrement à la charge d'O._____.
9. Condamner O._____ en tous frais et dépens de la présente procédure.
10. Débouter O._____ de toutes autres ou contraires conclusions. »

Elle a, en outre, offert de constituer la garantie de loyer conformément à la lettre E du contrat de bail.

b) Par courrier du 13 janvier 2020, l'appelante a précisé la deuxième et la septième conclusion de sa demande en ce sens :

« Principalement

2. Condamner O._____ à réaliser le conduit d'extraction de la ventilation principale de cuisine, subsidiairement l'installation du système de ventilation nécessaire à l'exploitation des locaux par D._____ Sàrl, dans un délai de 6 (six) mois à compter de la décision définitive et exécutoire.
- 2^{bis} Faute d'exécution dans le délai de 6 (six) mois à compter de la décision définitive et exécutoire, autoriser D._____ Sàrl à faire réaliser le conduit d'extraction de la ventilation principale de la cuisine, subsidiairement l'installation du système de ventilation nécessaire à l'exploitation des locaux par D._____ Sàrl, par un tiers aux frais d'O._____ et condamner O._____ au paiement d'une avance de CHF 50'000,- avec intérêts à 5% l'an dès le lendemain de l'échéance du délai de 6 (six) mois à compter de la décision définitive et exécutoire, à faire valoir sur le coût de ces travaux.

Subsidiairement aux conclusions 2 à 2^{bis} :

7. Condamner O._____ à réaliser le conduit d'extraction de la ventilation principale de cuisine, subsidiairement l'installation du système de ventilation nécessaire à l'exploitation des locaux par D._____ Sàrl, dans un délai de 6 (six) mois à compter de la décision définitive et exécutoire.
- 7^{bis} Faute d'exécution dans le délai de 6 (six) mois à compter de la décision définitive et exécutoire, autoriser D._____ Sàrl à faire réaliser le conduit d'extraction de la ventilation principale de la cuisine, subsidiairement l'installation du système de ventilation nécessaire à l'exploitation des locaux par D._____ Sàrl, par un tiers aux frais d'O._____ et condamner O._____ au paiement d'une avance de CHF 50'000,- avec intérêts à 5% l'an dès le lendemain de l'échéance du délai de 6 (six) mois à compter de la

décision définitive et exécutoire, à faire valoir sur le coût de ces travaux. »

c) Le 1^{er} mai 2020, l'intimée a déposé une requête en fourniture de sûretés en garantie des dépens qui a été rejetée le 9 juin 2020 par la Présidente du Tribunal des baux.

d) Par réponse du 18 septembre 2020, l'intimée a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de la demande. Par écriture du 3 mars 2021, l'appelante s'est déterminée sur la réponse.

e) Le 21 octobre 2021, le Tribunal des baux a tenu une première audience de plaidoiries finales et de jugement.

Le 22 février 2022, le Tribunal des baux a tenu une seconde audience de plaidoiries finales et de jugement, lors de laquelle l'intimée a indiqué que les locaux litigieux étaient reloués depuis le 1^{er} février 2022 jusqu'au 31 juillet 2022, avec possibilité d'une prolongation de 3 mois supplémentaires. Compte tenu de cet élément nouveau, l'appelante a augmenté ses conclusions de la demande du 7 octobre 2019 comme suit :

« Interdiction est faite à O. _____ de prolonger la location actuelle des locaux loués au-delà de 31 juillet 2022, sous la menace de la peine de l'art. 292 CP. ».

Le Tribunal des baux a également procédé à l'interrogatoire d'B. _____ en qualité de partie. Il a encore été protocolé au procès-verbal que l'appelante requérait l'interrogatoire de l'intimée sur la question de savoir avec qui les échanges dans cette affaire étaient intervenus mais que cette réquisition avait été refusée par le tribunal qui s'estimait suffisamment renseigné sur ce point.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19

décembre 2008 ; RS 272]), dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). En droit du bail, lorsque le litige porte sur la validité d'un congé, la valeur litigieuse correspond au loyer de la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ; en principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (ATF 144 III 346 consid. 1.2, JdT 2019 II 235 ; ATF 137 III 389 consid. 1.1 ; ATF 119 II 147 consid. 1, JdT 1994 I 205 ; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 consid. 1.1 ; JdT 2011 III 83). Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours à compter de la notification de la décision motivée, si la décision attaquée a été rendue en application de la procédure ordinaire ou simplifiée (art. 311 al. 1 CPC en lien avec l'art. 314 al. 1 CPC *a contrario*).

1.2 Formé en temps utile – compte tenu des fêtes de Pâques (art. 145 al. 1 CPC) – contre une décision finale par une partie ayant un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

2. L'art. 310 CPC dispose que l'appel peut être formé pour violation du droit (let. a), ainsi que pour constatation inexacte des faits (let. b). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4).

3.

3.1 Le devoir de l'appelant de motiver son appel selon l'art. 311 al. 1 CPC implique qu'il indique en quoi la décision de première instance est

tenue pour erronée et développe une argumentation suffisamment explicite et intelligible, en désignant précisément les passages qu'il attaque dans la décision dont est appel, et les moyens de preuve auxquels il se réfère (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_274/2020 du 1^{er} septembre 2020 consid. 4).

L'appelant doit ainsi expliquer les motifs pour lesquels le jugement doit être modifié, notamment en raison d'une constatation inexacte des faits. Il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur les griefs de constatation inexacte des faits, qui se réfèrent de manière toute générale aux "pièces du dossier", sans mentionner des pièces précises, ou à des allégations pour lesquelles aucune pièce n'est mentionnée (CACI 6 février 2012/59). De même, lorsque l'appelant retranscrit ce qu'il considère être « les faits déterminants et établis », sans faire la moindre allusion à l'état de fait contenu dans le jugement attaqué et sans rien indiquer sur l'objet et le fondement de ses éventuelles critiques, cette partie du mémoire d'appel est irrecevable. Il n'appartient pas à la Cour d'appel de comparer l'état de fait présenté en appel avec celui du jugement pour y déceler les éventuelles modifications apportées et en déduire les critiques de l'appelant (CACI 4 juillet 2023/268 ; CACI 5 mai 2022/241 ; CACI 29 juin 2017/273).

3.2 En l'espèce, l'appelante expose sur 21 pages et 122 allégués sa propre version des faits, que la Cour n'a pas à comparer à l'état de fait retenu par les premiers juges. Ainsi, cette partie de l'appel est irrecevable.

4.

4.1 L'appelante conteste ensuite l'appréciation des preuves faite par le Tribunal des baux, qui a abouti à retenir que l'appelante n'avait pas effectué les démarches nécessaires à l'obtention du permis de construire, compte tenu du fait que celui-ci n'a jamais été déposé, que l'appelante avait adopté une attitude qui a empêché ou retardé le bon déroulement des démarches en vue de déposer le permis de construire et que l'intimée n'était pas en mesure de se positionner sur le principe de la solution de ventilation alternative proposée par l'appelante. Elle expose en substance

qu'elle avait effectué plusieurs démarches en vue de l'obtention du permis de construire, qui s'étaient concentrées sur l'unique problème du projet, à savoir la ventilation, et que compte tenu de l'impossibilité de réaliser la ventilation initialement prévue en raison des prix prohibitifs avancés par l'intimée, elle avait développé une solution alternative à laquelle les autorités lausannoises avaient donné leur accord de principe, mais que l'intimée aurait refusée.

4.2

4.2.1 Il est exact que dans son témoignage, l'architecte I. _____ a déclaré qu'il n'y avait pas eu de dépôt de permis de construire mais que celui-ci était prêt, ce que les premiers juges n'ont pas reproduit dans leur jugement. Ils ont en revanche retenu que selon ce même témoin, l'appelante et son architecte étaient « à bout touchant » (cf. ch. 39 des faits), ce qui a une signification plus ou moins équivalente. Quoi qu'il en soit, il ne suffit de toute manière pas, pour établir qu'une demande de permis était prête, que cela soit confirmé par l'architecte mandaté par l'appelante. Celle-ci n'a en effet produit aucun projet de demande de permis, ni même aucun plan, ce qui serait inexplicable si sa thèse était avérée. Il serait non moins inexplicable d'ailleurs, si tel était le cas, que ni l'appelante ni son architecte n'ait donné la moindre suite aux délais fixés par l'intimée.

La thèse de l'appelante est d'ailleurs contradictoire. Elle expose d'une part que les deux parties devaient participer à l'élaboration de la demande de permis de construire. Il ressort toutefois clairement des faits établis et retenus que l'appelante devait d'abord établir ses propres plans, pour qu'ensuite l'intimée puisse établir les siens, concernant le conduit d'évacuation de l'air. L'appelante ne soulève aucun moyen susceptible de renverser cette appréciation. Ensuite, l'appelante fait valoir qu'elle avait trouvé une solution alternative. A la lecture du jugement, on comprend que cette solution ne nécessitait pas de gaine d'évacuation de l'air jusqu'au toit. Ce serait selon l'appelante sans aucune raison que l'intimée aurait refusé cette solution. Or, dans ses conclusions, l'appelante demande justement que l'intimée soit condamnée à construire la gaine en

question, ce qui semble démontrer que l'appelante elle-même ne croit pas en sa prétendue solution alternative.

4.2.2 L'appelante fait ensuite valoir qu'elle n'a pas empêché, ni retardé le bon déroulement des démarches en vue de déposer le permis de construire. De fait, elle ne fait que répéter qu'elle avait trouvé une solution alternative à l'aération sur le toit et que les autorités avaient donné leur approbation de principe. Il faut relever ici que lors de son témoignage, [...] a déclaré que l'approbation de cette solution, qui supposait une évacuation de l'air par le toit, dépendait également du Service du patrimoine (cf. ch. 34 des faits). Quoi qu'il en soit, l'appelante a mis huit mois à partir de la signature du contrat – sachant qu'elle était par ailleurs censée consulter un architecte déjà avant sur conseils de l'intimée – pour envisager une telle solution. A cela s'ajoute qu'elle n'a produit aucun projet précis ni aucun plan qui auraient pu attester du travail déjà engagé par l'architecte au moment de la résolution du contrat. Partant, ce grief est sans fondement.

C'est encore à tort que l'appelante soutient que l'intimée n'aurait jamais voulu envisager la solution alternative qu'elle avait proposée. L'appelante, par son architecte, a fait part à l'intimée d'une éventuelle solution alternative le 4 février 2019, après que celle-ci eût été annoncée par l'avocat [...] par courriel du 14 janvier 2019. A ce moment-là, selon l'architecte de l'appelante, l'intimée n'était pas en mesure de prendre position sur la base des informations qui lui avaient été communiquées, mais elle était ouverte à cette idée. L'intimée n'a jamais refusé cette proposition. Elle a ensuite exigé la transmission de la demande de permis de construire à la gérance, pour validation par O._____, pour le 7 mars 2019 et le dépôt de la demande de permis de construire pour le 15 mars 2019. Rien n'empêchait alors l'appelante de lui transmettre une demande fondée sur sa solution alternative. Elle n'a toutefois rien transmis et n'a même pas requis l'octroi d'un délai supplémentaire.

L'appelante reproche encore aux premiers juges d'avoir considéré que l'intimée ne pouvait prendre position sur la solution alternative en question. Elle fait valoir que l'architecte I. _____ lui avait écrit que les services concernés étaient d'accord sur le principe. Là encore, elle n'a produit aucun plan en relation avec cette solution et on ne voit pas comment l'intimée aurait réellement pu se prononcer en connaissance de cause dans ces conditions. Si cette solution était finalisée, rien ne l'aurait empêchée de transmettre à l'intimée un projet de demande de permis de construire fondé sur cette solution. Or elle n'en a rien fait.

Partant, les griefs précités doivent être rejetés.

5.

5.1 Dans ses moyens ayant trait explicitement au droit, l'appelante fait valoir une violation du droit d'être entendu. Elle expose qu'elle avait conclu à la nullité du congé et que les premiers juges n'ont pas traité ce grief.

5.2 Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. impose au juge de motiver sa décision, permettant ainsi au justiciable d'exercer son droit de recours en connaissance de cause et à l'autorité de recours d'exercer un contrôle efficace (ATF 136 I 229 consid. 5.2; ATF 121 I 54 consid. 2c; TF 5A_898/2016 du 27 janvier 2017 consid. 4.1.1). Il suffit que le juge mentionne au moins brièvement les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision. Il n'est pas tenu d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et arguments invoqués par les parties, mais peut se limiter aux éléments qui peuvent être tenus pour pertinents (ATF 142 III 433 consid. 4.3.2; ATF 142 II 154 consid. 4.2). Du moment que le lecteur peut discerner les motifs ayant guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté, même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision. En revanche, une autorité se rend coupable d'un déni de justice formel prohibé par l'art. 29 al. 2 Cst. si elle omet de se prononcer sur des griefs présentant une

certaine pertinence ou de prendre en considération des allégués et arguments importants pour la décision à rendre (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 et les références).

5.3 Dans leur jugement, les premiers juges ont clairement exposé que l'art. 95 CO donnait à la partie, en cas de demeure du créancier, la possibilité de résoudre le contrat – soit de s'en départir *ex tunc* (cf. Loertscher/Tolou, Commentaire Romand, CO I, 3^e éd. 2021, n° 6 ad art. 95 CO – et non de le résilier, en précisant que l'art. 107 CO ne pose aucune exigence de forme. Ils ont considéré que la bailleresse avait dans le cas d'espèce résolu le contrat et qu'elle était en droit de le faire. Indépendamment de la question de savoir si cette analyse juridique est correcte, et même si les premiers juges ne l'ont pas précisé, il s'ensuit à l'évidence que la question d'une résiliation du contrat ne se posait plus. On ne peut donc en aucune façon considérer que le jugement serait insuffisamment motivé. Le dispositif du jugement précise par ailleurs, à son chiffre VI, que « toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées ». Les premiers juges ont donc implicitement statué sur les conclusions de l'appelante qui tendaient à la nullité, subsidiairement à l'inefficacité de la résiliation.

Il n'y a donc aucune violation du droit d'être entendu.

6.

6.1 L'appelante fait ensuite valoir que les notifications qui lui ont été faites les 8 février et 14 mars 2019 par l'intimée seraient sans effet. Elle soutient que celles-ci auraient été adressées à son ancienne adresse, alors qu'elles auraient dû l'être à celle des locaux loués, rue [...] à [...], qui figurait au Registre du commerce depuis le 20 septembre 2018 (cf. ch. 16 des faits). Au surplus, l'appelante mentionne qu'elle avait mandaté un avocat et laisse entendre que les avis en question auraient dû être notifiés à celui-ci. Elle en conclut que l'échéancier qui lui avait été imposé le 8 février 2019, tout comme la lettre de « résiliation » du 14 mars 2019, ne lui étaient pas opposables et que le jugement violait sur ce point l'art. 2 al. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210).

6.2 En principe, le congé est valablement notifié par le bailleur à l'adresse de correspondance indiquée dans le contrat de bail, laquelle correspond en général à l'adresse de l'objet loué dans les baux d'habitation (TF 4A_74/2011 du 2 mai 2011 consid. 3; Bohnet, Bail et notification viciée, in: Newsletter Bail.ch juillet 2011). L'adresse d'un local commercial peut toutefois également être retenue comme lieu de notification (TF 4A_74/2011 du 2 mai 2011, Newsletter Bail.ch, juillet 2011). En cas d'absence de longue durée, il revient au locataire de s'organiser afin de pouvoir prendre connaissance de sa correspondance, et, le cas échéant, d'informer le bailleur de l'adresse à laquelle il peut être atteint. Dans ce cas, le bailleur qui sait que le locataire n'est pas atteignable à l'adresse du bail mais à une autre adresse de notification et que cette adresse lui a été communiquée par le locataire, commet en règle générale un abus de droit (art. 2 al. 2 CC) s'il se prévaut néanmoins d'une notification à l'adresse du bail (cf. TF 4A_74/2011 précité consid. 3; Bohnet, Bail et notification viciée, op. cit.).

L'art. 137 CPC prévoit par ailleurs que lorsque la partie est représentée, les actes sont notifiés à son représentant. Cette disposition est située dans la section 4 du CPC, intitulée « notifications judiciaires » du chapitre 2 de cette loi, intitulé pour sa part « Forme des actes de procédure ». Elle ne s'applique donc pas aux notifications entre personnes privées (CPF 17 octobre 2022/132), pour lesquelles les art. 32 ss CO réglant la représentation sont applicables. L'art. 33 al. 3 CO prévoit en particulier que si les pouvoirs ont été portés par le représenté à la connaissance d'un tiers, leur étendue est déterminée envers ce dernier par les termes de la communication qui lui a été faite.

6.3 En l'espèce, les locaux loués étaient inoccupés et le bail précisait l'adresse de l'appelante, « sise route [...], [...], c/o Z._____ ». Selon l'article 16 du contrat, le locataire était par ailleurs tenu d'annoncer tout changement d'adresse au bailleur. Or, l'appelante n'a pas établi ni allégué avoir communiqué le déplacement de son siège social à l'intimée, inscrit le 20 septembre 2018, à la rue [...] à [...]. En outre, Z._____ était

encore associé gérant de l'appelante au moment où ces communications ont été faites. Pour autant que l'on considère que ce grief est suffisamment motivé – ce dont on peut douter –, l'appelante n'a par ailleurs jamais allégué avoir mandaté Me [...] pour recevoir des notifications, ni informé l'intimée de ce fait. Enfin, l'appelante ne prétend pas qu'elle n'aurait pas reçu les courriers en question et Me [...] a même répondu au second courrier le 21 mars 2019. Dans ces conditions, l'intimée n'a manifestement pas commis un abus de droit en adressant ses notifications à l'adresse indiquée sur le contrat de bail. Elle était au contraire tenue de le faire.

7.

7.1 L'appelante soutient ensuite que contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, l'intimée lui aurait bien délivré les locaux loués au sens de l'art. 256 CO. Elle se réfère à l'art. 6 du contrat de bail, selon lequel la remise des locaux aux locataires coïnciderait avec l'état des lieux d'entrée, au fait que les parties avaient procédé à un état des lieux d'entrée le 22 juin 2018 et au fait que les clés auraient été gardées par un technicien permettant un accès très aisé au local.

7.2 Selon la définition légale de l'art. 253 CO, le bail est le contrat dont l'objet est la cession d'une chose, moyennant un loyer.

L'art. 256 CO prévoit quant à lui que le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état (al. 1). Le bailleur assume son obligation de délivrance de la chose louée s'il tient les locaux à disposition du locataire à la date convenue, de telle sorte que celui-ci soit en mesure d'en prendre possession. En règle générale, cette obligation est remplie lorsque le bailleur remet le jour prévu les clés des locaux au locataire (Lachat/Rübli, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, p. 232 et les réf. citées). Le bailleur qui ne délivre pas la chose à la date convenue est en demeure (art. 102 al. 2 CO ; Lachat/Rübli, *op. cit.*, p. 233).

Selon l'art. 256 al. 2 CO, les dérogations au détriment du locataire sont nulles si elles sont prévues dans des conditions générales préimprimées (a) ou dans les baux d'habitations ou de locaux commerciaux (b) (al. 2). Cette disposition ne s'oppose pas au principe de louer des locaux à charge pour le locataire d'en terminer les aménagements (Burkhalter/Martinez-Favre, Commentaire SVIT du droit du bail Lausanne 2011, n° 32 ad art. 256 CO, p. 81). Certaines conventions prévoient que le locataire conclut le contrat en quelque sorte « à ses risques et périls ». Par exemple, le locataire qui, pour atteindre ses objectifs, veut transformer les locaux loués ou procéder à un changement d'affectation, a besoin, pour ce faire, d'une autorisation de construire. On peut se demander si ces conventions sont compatibles avec l'al. 2 de l'art. 256 CO. Elles pourraient être nulles si les parties déclarent l'état final souhaité par le locataire comme conforme au contrat et conviennent que si les projets ne se réalisent pas (refus de délivrer l'autorisation de construire), le bailleur ne supporte pas les conséquences d'un défaut de la chose louée, le locataire ayant renoncé d'avance à ses droits. En revanche, les parties peuvent convenir valablement que l'état du moment correspond à l'état conforme au contrat et caractériser l'état final projeté comme un but auquel le locataire aspire à ses propres risques (Burkhalter/Martinez-Favre, op. cit., ad art. 256, n° 30, p. 80-81).

7.3 En l'espèce, il ressort des faits retenus par les premiers juges qu'après l'état des lieux tenu le 22 juin 2018, l'intimée était restée en possession des clés de la surface commerciale. Le fait qu'un tiers aurait disposé d'une clé permettant à l'appelante de visiter les lieux à sa convenance n'a pas été allégué devant les premiers juges. Avec ces derniers, il convient ici de considérer que ce fait ne peut pas être tenu pour établi, pour les raisons mêmes déjà exposées dans le jugement attaqué et que l'appelante ne discute pas en dépit de son devoir de motiver son appel. On relèvera encore que ce fait prétendu n'est de toute manière pas pertinent. Le fait de pouvoir pénétrer sur les lieux sur demande - ce qui était évidemment nécessaire à l'architecte de l'appelante - n'est en effet pas comparable au fait de disposer librement et exclusivement des locaux loués, comme le fait un locataire.

Quant à l'argument, selon lequel l'état des lieux effectué le 22 juin 2018 devait être assimilé à la remise des locaux, il ne convainc pas non plus. Dans un tel cas, il faut se référer aux éléments du dossier pour trancher cette question. En l'occurrence, l'intimée est restée en possession des clés avec l'accord de l'appelante. Celle-ci ne soutient d'ailleurs pas que l'intimée était en demeure de lui délivrer la chose, ni qu'elle aurait réclamé de l'intimée à un quelconque moment la libre disposition des lieux. Les parties ont d'ailleurs expressément prévu que le début du bail serait notifié par avenant le 1^{er} jour du mois suivant la délivrance du permis de construire, qu'un avenant serait édité en complément dudit bail, afin d'officialiser le début réel de celui-ci, et que le paiement du loyer serait dû dès le 1^{er} jour du mois suivant la délivrance du permis de construire. Dans ces circonstances, il importe peu que l'art. 6 du contrat prévoit que l'état des lieux correspondrait à la remise des locaux. Enfin, le fait que l'appelante ait opéré en septembre 2018, auprès du registre du commerce, une modification de son adresse au lieu de l'objet de la location n'est aucunement pertinent pour juger ce point du litige. Il s'agit en effet d'un acte unilatéral de sa part qui ne saurait être opposé à l'intimée.

A l'instar des premiers juges, il convient ainsi d'admettre que les locaux n'ont pas été remis à l'appelante. Il ressort d'ailleurs des faits retenus que, dans l'esprit des parties, les locaux ne devaient être mis à disposition de la locataire que lorsque le permis de construire serait délivré, soit au moment où le bail débutait.

8.

8.1 L'appelante soutient encore que le bail ne serait pas devenu caduc du fait qu'elle avait augmenté tardivement son capital.

8.2 En droit suisse des contrats, la question de savoir si les parties ont conclu un accord est soumise au principe de la priorité de la volonté subjective sur la volonté objective (cf. art. 18 CO ; ATF 144 III 93 consid. 5.2.1 ; ATF 123 III 35 consid. 2b). Pour déterminer si un accord de

résiliation a été passé, le juge doit donc rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices. Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté - écrites ou orales -, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 et les réf. citées). L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 ; TF 4A_133/2023 du 9 juin 2023 consid. 4.1.1 ; TF 4A_103/2021 du 10 juin 2021 consid. 3.1.2).

Si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties - parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes - ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat - ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves -, il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre (principe de la confiance) (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3 ; TF 4A_133/2023 du 9 juin 2023 consid. 4.1.2). Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1 et réf. cit. ; TF 4A_488/2017 du 9 octobre 2018 consid. 5.1.2). Cette interprétation dite objective, qui relève du droit, s'effectue non seulement d'après le texte et le contexte des déclarations, mais également sur le vu des circonstances qui les ont précédées et accompagnées (ATF 131 III 377 consid. 4.2.1 ; ATF 119 II 449 consid. 3a), à l'exclusion des circonstances postérieures (ATF 132 III 626 consid. 3.1)

(sur le tout : ATF 144 III 93 consid. 5.2.1 à 5.2.3 ; TF 4A_469/2017 du 8 avril 2019 consid. 3.1.3).

8.3 En l'espèce, l'art. 26 du contrat de bail, intitulé « Validité du bail », prévoit ce qui suit :

1. En cas de non délivrance de l'autorisation d'exploiter de la part des autorités compétentes, le présent bail deviendra caduc. Aucune forme d'indemnité ne pourra être exigée du bailleur.
2. La société D. _____ Sàrl s'engage à augmenter son capital en le faisant passer de 20'000.- CHF à 100'000.- CHF. »

Les premiers juges ont considéré que l'augmentation de capital prévue sous chiffre 26 al. 2 du contrat de bail était une condition résolutoire. Ils ont estimé que l'augmentation de capital effectuée par l'appelante, inscrite au Registre du commerce le 13 mars 2019 et publiée à la FOSC le [...] 2019, était tardive au regard des règles de la bonne foi. Ils se sont fondés à cet égard sur les échanges préalables à la signature du contrat. Ce raisonnement ne saurait être suivi pour les motifs qui suivent.

Le contrat ne prévoit pas de caducité à son art. 26 al. 2, bien qu'il figure sous le titre « validité du bail ». On peut certes raisonner par analogie avec l'art. 26 al. 1^{er} en se référant au titre de la clause, comme l'ont fait les premiers juges. Une autre solution consiste, comme le soutient l'appelante, à considérer que si l'art. 1^{er} prévoit une caducité du bail, le fait que le second alinéa n'en prévoit pas était volontaire de la part des parties. Il faut ainsi admettre que le contrat n'est pas clair sur ce point et que sur cette base, la volonté réelle des parties ne peut pas être déterminée. Il faut ainsi déterminer leur volonté objective, selon le principe de la bonne foi. Cette question n'est toutefois pas déterminante ici. En effet, même si l'on pouvait admettre, avec les premiers juges, que la clause constitue une condition de validité du contrat, il faudrait encore déterminer le délai dans lequel l'acte exigé par l'intimée devait être réalisé. A cet égard, la jurisprudence considère que si une condition résolutoire n'est pas assortie d'un délai, la condition est réputée défaillie si

elle n'est pas survenue pendant un délai à fixer selon la bonne foi ou la nature de l'affaire (ATF 72 II 29, JT 1946 I 392 ; ATF 95 II 523, JT 1971 1136 ; ATF 117 II 273, JT 1992 I 290 consid. 3c). Or, si l'on raisonne par analogie avec l'art. 26 al. 1^{er} du contrat, la caducité ne devait en principe intervenir qu'après l'entrée en vigueur du bail, puisque l'autorisation d'exploiter, dont il est question à l'alinéa 1, ne pouvait être délivrée qu'après le permis de construire, c'est-à-dire le début du bail. Il est difficile, dans ces conditions, de considérer que selon les règles de la bonne foi, l'appelante devait augmenter son capital avant cette entrée en vigueur ou avant qu'elle soit tenue de verser le premier loyer. Par conséquent, même si l'on considère que la clause était une condition de validité du contrat, on ne pourrait de toute manière pas retenir que l'augmentation du capital par l'appelante avait été entreprise tardivement et constituait un motif de caducité du contrat.

9.

9.1 L'appelante prétend que l'intimée aurait voulu en réalité résilier le bail, et non le résoudre, de sorte que l'exercice de son droit aurait nécessité l'emploi d'une formule officielle en vertu des art. 266l et 266o CO. Elle fonde son argumentation sur le fait, d'une part que l'intimée avait écrit qu'elle se départissait du contrat « avec effet immédiat », ce qui irait à son sens à l'encontre d'une résolution qui avait des effets *ex tunc*, et d'autre part qu'elle avait précédemment – soit le 21 décembre 2018 – évoqué une « résiliation » amiable du contrat.

9.2 Les termes utilisés par l'intimée sont clairs. Celle-ci a indiqué qu'aucune des obligations de l'appelante n'ayant été exécutée selon les échéances imparties, elle se « départissait » du contrat de bail commercial du 1^{er} juin 2018, sans évoquer une « résiliation » du bail. L'utilisation du terme « avec effet immédiat » n'y change rien. Si ce terme est certes lié à une résiliation – une résolution ayant des effets *ex tunc* –, il faut admettre que pour saisir une telle nuance, son auteur devrait avoir des connaissances juridiques assez pointues et dans ce cas, il se serait servi du terme « résilier » s'il avait réellement voulu résilier le bail. Ensuite, on comprend que ce que voulait dire l'intimée était qu'elle se départissait

immédiatement du contrat. Les termes « avec effet immédiat » portaient ainsi sur son propre acte, et non sur les conséquences juridiques de la résolution. Elle n'a d'ailleurs pas écrit que le contrat « prenait fin avec effet immédiat ».

Certes, l'intimée avait précédemment évoqué une résiliation amiable du contrat, mais cela ne suffit pas à en déduire que l'acte du 14 mars 2019 était une résiliation plutôt qu'une résolution, puisque l'intimée avait entre-temps – soit le 8 février 2019 – mis l'appelante en demeure, en précisant qu'elle se réservait le droit de se départir du contrat.

Partant, il n'y a pas à considérer que l'intimée aurait entendu en réalité résilier le contrat, ni que l'appelante devait ou pouvait le comprendre ainsi.

10.

10.1 A titre subsidiaire, l'appelante invoque une violation des art. 91 et 102 ss CO et 2 CC pour soutenir que l'intimée ne pouvait de toute manière pas valablement résoudre le contrat de bail commercial. Elle reproche aux premiers juges d'avoir ignoré les démarches importantes qu'elle avait entreprises jusque-là et soutient que le retard dans l'élaboration du projet était dû au problème posé par la ventilation et que l'intimée voulait alors mettre à la charge de l'appelante la différence entre le prix de la ventilation initialement annoncé de 50'000 fr. et son prix effectif entre 250'000 et 500'000 francs. Elle aurait quant à elle respecté ses incombances en trouvant une solution alternative pour la ventilation, alors que l'intimée se serait pour sa part ancrée dans une situation insoutenable à cet égard. Selon l'appelante, on ne pouvait pas, dans ces circonstances, considérer qu'elle était en demeure.

10.2 L'art. 151 CO prévoit que le contrat est conditionnel, lorsque l'existence de l'obligation qui en forme l'objet est subordonnée à l'arrivée d'un événement incertain (al. 1) ; il ne produit d'effets qu'à compter du moment où la condition s'accomplit, si les parties n'ont pas manifesté une intention contraire (al. 2). Selon l'art. 152 al. 1 CO, tant que la condition

n'est pas accomplie, le débiteur doit s'abstenir de tout acte qui empêcherait que l'obligation ne fût dûment exécutée.

On parle de condition suspensive si l'acte juridique affecté d'une condition ne produit pas d'effets jusqu'à l'avènement de la condition ; ce type de condition est réglé par les art. 151 à 153 CO (Pichonnaz, Commentaire romand, CO I, n° 31 ad art. 151 CO). La condition peut notamment faire défaut si l'événement futur ne s'est pas réalisé au terme fixé par les parties. L'existence ou non d'un terme, exprès ou tacite, qui assortit la condition est affaire d'interprétation de la volonté des parties et dépend des limites imposées par les exigences des mœurs, des droits de la personnalité (art. 27 CC) ou de l'interdiction de l'abus de droit (Pichonnaz, op. cit., n° 55-56 ad art. 151 CO). Lorsque le contrat ne fixe pas de limite de temps pour la réalisation d'une condition suspensive, la condition est réputée défaillie - c'est-à-dire qu'une condition négative est accomplie - si elle n'est pas survenue pendant un délai à fixer selon la bonne foi ou la nature de l'affaire. On ne saurait en effet exiger d'une partie bailleresse qu'elle garde indéfiniment à disposition de son locataire (ou promis locataire) les locaux objet du contrat, conformément à l'art. 152 CO, sans que le bail entre jamais en vigueur (ATF 72 II 29, JdT 1946 I 392 ; ATF 95 II 523, JdT 1971 I 136 ; ATF 117 II 273, JdT 1992 I 290 cons. 3c, cités par Pichonnaz, op. cit. , n° 56 ad art. 151 CO). Lorsque la condition fait défaut, l'expectative de droit renforcée disparaît et les parties se retrouvent dans la même situation que si elles n'avaient jamais conclu l'acte conditionnel (TF 4C.384/2005 consid. 3.3).

Il faut distinguer de la condition la notion de terme, qui constitue un événement futur dont la survenance est objectivement certaine, même si l'on ne sait pas nécessairement quand celui-ci se réalisera, et dont les parties font dépendre le début ou la fin d'un effet juridique. Dès qu'il n'est pas absolument certain que l'événement futur se réalisera, il faut retenir qu'il s'agit d'une condition et non d'un terme (Pichonnaz, op. cit., n° 5 ad 151 CO).

10.3

10.3.1 En l'espèce, le bail a été soumis à une condition suspensive : celle-ci concernait l'entier du bail et non seulement le paiement du loyer. Tant que le permis de construire n'était pas obtenu, il n'y avait pas de paiement du loyer, mais pas non plus de délivrance des locaux au sens de l'art. 256 CO. Aussi bien les parties ont-elles prévu que le « début du bail » serait « notifié par avenant, le 1^{er} jour du mois suivant la délivrance du permis de construire ». De fait, il n'y avait ainsi pas de bail jusqu'à ce moment-là. Il apparaît ainsi qu'il faut davantage considérer la délivrance du permis de construire comme une condition suspensive, plutôt que, comme l'ont fait les premiers juges, un simple terme à partir duquel les parties étaient convenues que leurs prestations seraient exigibles. On conçoit mal en effet un contrat qui serait en vigueur, mais dont aucune prestation ne serait exigible.

10.3.2 On peut d'ailleurs se demander s'il s'agit réellement d'un contrat de bail ou plutôt d'une promesse de contracter, soit le précontrat régi par l'art. 22 CO. Le contrat contient certes tous les éléments constitutifs d'un contrat de bail, soit la mise à disposition de locaux déterminés et le paiement d'un loyer, mais lorsque ni l'un ni l'autre ne sont en vigueur, il n'est pas certain que l'on soit réellement en présence d'un contrat. Un élément du préambule du contrat va d'ailleurs dans ce sens en énonçant que l'appelante « s'engage à louer », et non « loue » ou « prend à bail ». Le fait que le début du bail nécessitait un avenant va également dans ce sens, puisque cela laisse entendre que les parties devaient passer un nouvel accord.

Cela étant, la distinction entre la promesse de contracter et le contrat est surtout théorique, dans la mesure où en cas d'inexécution d'une promesse dont tous les points sont déterminés à rigueur de droit, le créancier peut agir en exécution contre le débiteur sans avoir à passer par le stade de la conclusion du contrat promis (TF 4C.68/2002 du 6 juin 2002) ; ainsi, la promesse de vente doit être traitée, en principe, à l'égal d'une vente lorsque cette dernière doit être conclue à des conditions identiques à celles stipulées dans la promesse (ATF 129 III 264). On peut toutefois

concevoir qu'un précontrat peut avoir une portée propre si certains éléments essentiels ne sont pas déterminés mais seront déterminables à l'avenir.

10.3.3 Qu'il s'agisse en l'espèce d'un contrat conditionnel ou d'une promesse de contracter, la situation était la suivante. L'existence même du contrat, ou l'exigibilité de ses prestations, était subordonnée à une condition, qui était l'octroi d'un permis de construire pour la transformation des locaux. Le contrat ne fixe toutefois pas de limite dans le temps à cet égard. Il convient dès lors de déterminer dans quel délai la condition suspensive devait se réaliser au regard du principe de la bonne foi.

En l'occurrence, le contrat a été conclu à une date que l'instruction n'a pas permis de déterminer. Comme il est établi que sa signature a suivi un échange de courriels des 11 et 12 juin 2018, on peut estimer qu'il a été signé vers la mi-juin 2018, pour prendre effet rétroactivement au début de ce mois. Il convient également de rappeler que le 17 octobre 2017 déjà, la gérance conseillait à l'appelante, en vue d'un bail, de prendre immédiatement un architecte pour constituer le dossier de changement d'affectation des locaux, en précisant qu'il y aurait enquête publique, que le dossier irait à la Ville de [...] et au canton, et que la délivrance de l'autorisation pouvait prendre jusqu'à six mois. Il s'était écoulé huit mois environ depuis la signature du contrat lorsque l'intimée, le 8 février 2019, a imparti à l'appelante des délais au 7 mars 2019 pour qu'elle lui transmette la demande de permis de construire pour validation et au 15 mars 2019 pour le dépôt de la demande de permis de construire. A l'échéance de ce délai, il s'était écoulé neuf mois, durant lesquels aucune demande de permis n'a été déposée ni transmise à l'intimée.

Or, raisonnablement et de bonne foi, l'intimée pouvait partir du principe que la demande de permis serait déposée dans un délai de quelques mois, peut-être six mois au grand maximum. Or, après huit mois, non seulement la demande de permis n'avait pas été déposée, mais l'appelante n'avait même pas communiqué à l'intimée, qui le lui avait

demandé à de multiple reprises, la capacité de monobloc de ventilation, qui était nécessaire pour décider des dimensions de la gaine d'aération. Elle n'avait pas confirmé - ce qui lui avait également été demandé - que ce monobloc était conforme aux normes suisses. Elle n'avait pas davantage réalisé, comme elle l'avait promis le 14 décembre 2018, le bilan thermique des locaux qui lui avait été demandé le 19 juillet 2018. Enfin, elle n'a produit aucun plan des travaux en première instance. En définitive, les démarches entreprises depuis la signature du contrat sont peu nombreuses. Après que les délais lui aient été impartis, elle a fait savoir par son architecte le 13 février 2019 qu'elle avait trouvé une solution alternative avec laquelle les services concernés étaient d'accord. Il ne s'en est toutefois rien suivi de concret.

10.3.4 L'appelante fait valoir en substance que les torts seraient partagés, car les deux parties devaient élaborer un projet. Il ressort toutefois clairement des faits établis et retenus que l'appelante devait d'abord établir ses propres plans, pour qu'ensuite l'intimée puisse établir les siens, concernant le conduit d'évacuation de l'air. Or à la mi-mars 2019, l'appelante n'avait rien établi. L'appelante objecte qu'elle avait trouvé à l'époque une solution alternative qui rendait inutile le conduit d'air jusqu'au toit. Entendu comme témoin, son architecte a déclaré qu'elle était « à bout touchant » avec cette solution alternative. Comme on l'a vu, ce même architecte avait communiqué à l'intimée le 13 février 2019 que les différents services concernés étaient d'accord avec cette solution. Dans ces conditions, l'intimée n'avait pas à élaborer ses propres plans et la demande, au moins, de changement d'affectation aurait pu être déposée à bref délai.

En outre, on ne saurait tenir compte de cette prétendue solution alternative. En effet, l'architecte, selon lequel tout était prêt, n'a rien transmis à l'intimée. En n'ayant pas produit devant les premiers juges le moindre projet ou le moindre plan destiné à être soumis aux autorités administratives, l'appelante n'a pas non plus démontré son point de vue. Il faut par ailleurs souligner que dans ses conclusions tant en première qu'en deuxième instance, l'appelante demande que l'intimée soit condamnée à

réaliser le conduit d'aération qui, selon cette prétendue solution alternative, aurait été inutile. Dans de telles circonstances, on ne peut que considérer que cette solution n'avait pas fait l'objet d'une réflexion aboutie.

10.3.5 En définitive, il faut considérer qu'indépendamment de la mise en demeure de l'intimée, il était clair, lorsque celle-ci a déclaré se départir du contrat, que la condition suspensive ne serait pas réalisée dans le délai que, raisonnablement et de bonne foi, les parties devaient escompter. Après plus de neuf mois, la situation n'avait en rien évolué, et au mieux, le permis n'aurait pu être délivré bien plus d'un an après la conclusion du contrat. Au vu des éléments au dossier, il paraissait d'ailleurs plus probable qu'aucun permis ne soit jamais délivré. L'avènement de la condition suspensive faisait donc défaut, l'expectative de droit renforcée disparaissait et les parties se retrouvaient dans la même situation que si elles n'avaient jamais conclu l'acte conditionnel. En d'autres termes, le contrat cessait de produire ses effets.

10.3.6 Une autre solution juridique consisterait à considérer que l'appelante était un créancier en demeure. Les relations contractuelles des parties impliquaient en effet, dans un premier temps, que l'appelante effectue les démarches nécessaires – forcément préalables, comme on l'a vu, aux démarches de l'intimée – en vue de la délivrance du permis de construire. Dès lors que l'appelante n'avait rien entrepris après huit mois et que l'on ne pouvait en l'état exiger d'elle qu'elle accepte la mise à disposition des locaux et paie le loyer, l'intimée était fondée à la mettre en demeure (demeure du débiteur), et sans aucune réponse, à se départir du contrat (art. 107 al. 2 CO).

10.3.7 On notera encore que l'art. 156 CO, qui permet de considérer que la condition dont l'une des parties a empêché l'avènement au mépris des règles de la bonne foi est réalisée, n'est pas applicable au cas d'espèce. En effet, si l'intimée aurait éventuellement pu se fonder sur cette disposition pour réclamer le paiement du loyer, cette disposition ne permet pas de se départir du contrat.

10.3.8 En conclusion, lorsque l'intimée a déclaré résoudre le contrat, il était clair que la condition suspensive que constituait l'octroi du permis de construire pour la transformation des locaux ne serait pas remplie dans un délai raisonnable. Le contrat – ou précontrat – cessait donc de déployer des effets sans même qu'une déclaration soit nécessaire. A cela s'ajoute que l'appelante était en demeure d'exécuter ses obligations relatives à la délivrance du permis et que l'intimée était fondée à résoudre le contrat.

11.

11.1 L'appelante fait encore valoir que de la mettre en demeure sur la base de la non-constitution de la garantie serait contraire à la bonne foi et constituerait un abus de droit, puisqu'elle avait déposé 80'000 fr. sur un compte de l'UBS dès juin 2018, et que ses responsables étaient ignorants du droit suisse.

11.2 L'art. 257e CO prévoit que si le locataire d'habitations ou de locaux commerciaux fournit des sûretés en espèces ou sous forme de papiers-valeurs, le bailleur doit les déposer auprès d'une banque, sur un compte d'épargne ou de dépôt au nom du locataire. En réclamant des sûretés au locataire, le bailleur cherche à garantir ses prétentions pour le retard dans le paiement du loyer, pour d'éventuels dégâts à la chose louée, voire pour toute autre créance née du bail (Lachat/Stastny, op. cit., p. 433).

Le locataire n'est tenu de constituer des sûretés, forme particulière de gage mobilier, que pour autant que le contrat (ou un accord séparé) le prévoit, et en fixe le montant (*idem*, op. cit., p. 434 et les réf. citées).

En pratique, deux démarches sont possibles : soit le locataire remet le montant de la garantie au bailleur, qui le dépose en banque au nom du locataire, soit le locataire constitue lui-même la garantie auprès de la banque. Dans ce dernier cas, qui constitue la pratique la plus courante, le locataire entreprend les démarches auprès de sa banque, puis

fournit au bailleur un document attestant de la constitution de la garantie et donnant toutes les précisions utiles quant au compte sur lequel les sûretés sont déposées (*idem*, op. cit., p. 436)

Le locataire qui ne constitue pas les sûretés auxquelles il est contractuellement astreint s'expose notamment à une résolution du contrat selon l'art. 107 alinéa 2 CO, si les locaux n'ont pas encore été remis (*idem*, p. 435 et les réf. citées).

11.3 En vertu de la clause énoncée sous le titre « E. Garantie de loyer » du contrat conclu, l'appelante devait fournir une garantie locative de 75'000 fr. à la signature du contrat. Contrairement à ce qu'il en est de l'augmentation de capital, le contrat prévoyait ainsi une exécution immédiate, soit sans délai, de la constitution de d'une garantie de loyer.

Alors que le 8 février 2019, l'intimée a mis l'appelante en demeure de s'exécuter pour le 28 février suivant, l'appelante ne s'est pas exécutée. Le 3 avril suivant, après que l'intimée a déclaré se départir du contrat, l'appelante, par son conseil, expliquait que la garantie n'avait pas été constituée du fait que le formulaire que [...] avait remis à l'appelante était erroné. Comme l'ont considéré avec raison les premiers juges, ce moyen est manifestement infondé. En effet, le fait d'avoir déposé 80'000 fr. sur un compte ordinaire - que l'on peut retirer en tout temps - ne constitue manifestement pas une garantie. Il est par ailleurs à la portée de chacun de constituer une garantie locative et l'appelante ne l'avait même pas constituée lors de l'ouverture d'action, se contentant d'offrir de le faire en procédure. L'appelante ne saurait invoquer son ignorance dans la mesure où elle était assistée d'un avocat et où elle avait disposé de vingt jours supplémentaires pour s'exécuter lors de la mise en demeure. Enfin, on ne peut guère reprocher à l'intimée d'avoir commis un abus de droit alors que le contrat prévoyait la constitution de la garantie en juin 2018.

L'intimée était fondée, pour ce motif également, à résoudre le contrat.

12.

12.1 Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé.

12.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, fixés à 16'830 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civiles du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

12.3 L'appelante devra en outre verser de pleins dépens à l'intimée, qu'il y a lieu de fixer à 15'000 fr. conformément à l'art. 7 TDC (tarifs des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6) et au regard de la difficulté de la cause.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
prononce :

- I. L'appel est rejeté.
- II. Le jugement est confirmé.
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 16'830 fr. (seize mille huit cent trente francs), sont mis à la charge de l'appelante D. _____ Sàrl.
- IV. L'appelante D. _____ Sàrl doit payer à l'intimée O. _____ la somme de 15'000 fr. (quinze mille francs), à titre de dépens de deuxième instance.
- V. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- D. _____ Sàrl,
- Me Rémy Wyler (pour O. _____),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

La Cour d'appel civile 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), le 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).

La greffière :