

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 6 octobre 2020

Composition : Mme MERKLI, juge déléguée
Greffière : Mme Spitz

Art. 95 et 256 al. 1 CO ; art. 261 al. 1 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **P.**_____ **SÀRL**, à [...],
requérante, contre l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 11
juin 2020 par la Présidente du Tribunal des baux dans la cause divisant
l'appelante d'avec **Y.**_____ **SA**, à [...], intimée, la juge déléguée de la
Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 11 juin 2020, dont la motivation a été adressée aux parties pour notification le 30 juillet 2020, la Présidente du Tribunal des baux (ci-après : la présidente) a rejeté les conclusions prises par P._____ Sàrl contre Y._____ SA par requête de mesures provisionnelles du 7 octobre 2019 (I), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 4'181 fr. 60, à la charge de P._____ Sàrl, en précisant que ceux-ci seraient prélevés sur les avances fournies par celle-ci (II), a dit que P._____ Sàrl devait verser à Y._____ SA la somme de 4'965 fr. à titre de dépens (III), a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV) et a dit que l'ordonnance était immédiatement exécutoire, nonobstant recours ou appel (V).

En droit, le premier juge a considéré que la délivrance du permis de construire n'était pas une condition à la validité du bail mais le terme convenu auquel les obligations principales des parties devaient commencer à être exécutées, de sorte que la cession de l'usage de la chose dépendait de l'obtention du permis de construire. Puisque celle-ci incombait à la partie locataire, qui n'avait pas effectué les démarches nécessaires malgré sa mise en demeure, la partie bailleuse était vraisemblablement fondée à résoudre le contrat. En outre, en tardant à procéder à l'augmentation de son capital, P._____ Sàrl avait adopté un comportement contraire à la bonne foi, lequel entraînait la caducité du bail, sans qu'Y._____ SA n'ait à le résoudre. Enfin, P._____ Sàrl n'avait pas constitué la garantie convenue, alors même qu'elle se trouvait en demeure de le faire, raison supplémentaire pour laquelle la partie bailleuse était en droit de se départir du contrat, ce qu'elle avait d'ailleurs fait par courrier du 14 mars 2019. Compte tenu de ces éléments, le premier juge a constaté que P._____ Sàrl avait échoué à démontrer l'apparence de son droit et qu'il n'y avait donc pas lieu d'interdire à Y._____ SA de mettre à disposition de tiers les locaux litigieux.

B. Par acte du 10 août 2020, P._____ Sàrl a interjeté appel contre l'ordonnance en concluant en substance, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens qu'il soit fait interdiction à Y._____ SA de mettre à disposition à compter du 15 mai 2020 de qui que ce soit et sous toute forme que ce soit (bail, prêt à usage notamment) la surface commerciale sise D._____, à [...], objet du contrat de bail commercial entre Y._____ SA et P._____ Sàrl du 1^{er} juin 2018, à être dispensée de la constitution de sûretés et à ce qu'Y._____ SA soit déboutée de toutes autres ou plus amples conclusions. Subsidiairement, P._____ Sàrl a conclu, avec suite de frais et dépens, à l'annulation de l'ordonnance et au renvoi de la cause au premier juge pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Enfin, elle a requis l'octroi de l'effet suspensif à la procédure d'appel.

Par décision du 13 août 2020, la Juge déléguée de céans a rejeté la requête d'effet suspensif et a mis les frais judiciaires relatifs à cette décision, arrêtés à 350 fr., à la charge de l'appelante.

L'intimée n'a pas été invitée à se déterminer sur l'appel.

C. La juge déléguée retient les faits pertinents suivants, sur la base de l'ordonnance complétée par les pièces du dossier :

1. a) Le 1^{er} juin 2018, P. _____ Sàrl (ci-après : la requérante), en qualité de locataire, et Y. _____ SA (ci-après : l'intimée), en qualité de bailleuse, représentée par A. _____ (ci-après : la gérance), ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur une surface commerciale d'environ [...] m² au rez-de-chaussée de l'immeuble sis D. _____, à [...], ainsi que sur une surface de stockage et cuisine d'environ [...] m² au sous-sol de l'immeuble. Les parties sont convenues d'un loyer mensuel net de 12'377 fr. 55, plus un forfait de charges et frais accessoires de 814 fr., pour l'ensemble de ces surfaces destinées à un commerce de restauration légère de spécialités [...].

Conclu pour une durée initiale de dix ans, il a été convenu que le bail serait reconduit pour une durée de cinq ans, sauf résiliation de l'une ou l'autre des parties moyennant un préavis par lettre recommandée reçu douze mois avant la fin du bail, et ainsi de suite de cinq ans en cinq ans. Les parties ont également prévu que le début du bail serait « notifié par avenant, 1^{er} jour du mois suivant la délivrance du permis de construire ». Le chiffre 1.2 de la rubrique « loyer » précise que « le paiement du loyer sera dû dès le 1^{er} jour du mois suivant la délivrance du permis de construire. Un avenant sera édité en complément du présent bail, afin d'officialiser le début réel dudit bail ».

Il ressort du témoignage de G. _____, responsable de gérance chez A. _____, que l'entrée en vigueur du contrat de bail était subordonnée à la condition de la délivrance d'un permis de construire.

b) Concernant la garantie de loyer, le point E du bail prévoit que :

« 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 (6 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 « [...] » ne sont pas autorisées par le bailleur. Un compte bancaire devra être ouvert à cet effet auprès d'une grande banque Suisse. »

Le bail prévoit également des « conditions particulières » dont il ressort notamment les clauses suivantes :

« 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.

[...]

Art. 22 Forme écrite

Toute annexe des deux La validité du présent contrat est subordonnée à la signature des parties. Toute modification du présent contrat ou de dispositions contenues dans les annexes il se réfère doit faire l'objet d'un avenant écrit et signé par les parties.

[...]

Art. 25 Participation du bailleur

ventilation principale de cuisine, soit ; depuis le plafond de la surface louée, jusqu'en toiture. Ces frais s'élèvent à environ 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 P. _____ Sàrl s'engage à augmenter son capital en le faisant passer de 20'000.- CHF à 100'000.- CHF [...] »

G. _____ a expliqué, lors de son audition, que la constitution de la garantie de loyer et l'augmentation du capital faisaient parties des négociations relatives au bail litigieux.

2. Le 21 juin 2018, la requérante a déposé la somme de 80'000 fr. sur un compte courant ouvert auprès d' [...], ce qu'S. _____ a confirmé lors de son interrogatoire à l'audience du 6 mars 2020.

3. Un état des lieux d'entrée a eu lieu le 22 juin 2018. Avec l'accord de la requérante, les clés sont restées en possession de l'intimée.

4. Le 17 juillet 2018, Me T._____ (ancien mandataire de la requérante) a adressé le courriel suivant 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. [...] »

La gérance lui a répondu, par courriel du même jour, comme il qui suit :

« Comme discuté avec vous en fin de semaine dernière nous avons quelques soucis informatique qui ont retardé la transmission du PV.

Néanmoins, je vous rappelle quand nous n'agissons qu'à des fins de coordination, en aucun cas nous ne nous suppléons au travail de M. I._____. Il a été convenu en séance que M. I._____ transmettrai à notre chef de projet CVS, M. H._____, les informations nécessaires à la suite de nos travaux (puissance de ventilation, puissance électrique).

Je laisse donc M. I._____ prendre contact avec M. H._____ afin de lui fournir les éléments nécessaires dans les meilleurs délais. Normalement ces informations devaient lui être transmises au plus tard pour vendredi 06.07.18.

Mais en aucun cas les retards pris dans le dépôt de la demande de permis ne pourra être imputable à Y._____ SA ou A._____. [...] »

H._____, responsable de projet chez A._____, a, par courriel du 19 juillet 2018, attiré l'attention de l'architecte de la requérante 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.

5. a) Selon le procès-verbal de la séance intitulée « projet Y._____ SA -P._____ Sàrl - LP16 - gaine de ventilation » du 4 octobre 2018, une partie du projet devait être gérée par la requérante et l'autre partie devait être gérée par l'intimée.

b) Il ressort notamment du procès-verbal de la séance du 12 novembre 2018 que la requérante, respectivement son architecte, I._____, avait un délai au 3 décembre 2018 pour, notamment :

« [...]

2.3 M. I._____ va fournir à A._____ les besoins complets de P._____ Sàrl (eau, électricité etc...)

2.4 M. I._____ doit fournir à A._____ des plans actualisés du projet de P._____ Sàrl (plans, liste des appareils prévus etc...)

2.5 Une coordination concernant les futurs projets de P._____ Sàrl et d'Y._____ SA doivent être coordonnés dès maintenant afin d'avoir une vision précise des attentes et besoin du locataire.

2.6 Pour la prochaine séance, une réponse précise doit 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. »

Il ressort d'un courriel du 15 novembre 2018 adressé aux représentants de la requérante par I._____ que H._____ avait préparé une analyse des possibilités techniques de conduit de ventilation et que les coûts des travaux étaient grossièrement estimés entre 250'000 fr. et 500'000 francs. Il est aussi précisé que H._____ avait demandé que la dernière version du projet lui soit envoyée et que les besoins définitifs en termes de ventilation lui soient confirmés.

H._____ a précisé, lors de son audition du 12 mai 2020, 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 d'Y._____ SA. Il n'avait pas pour mission de s'occuper du concept de ventilation du restaurant de la requérante et le coût précité concernait la création de la gaine de ventilation entre le toit terrasse du bâtiment et la dalle supérieure du restaurant.

c) Il ressort du procès-verbal de séance du 3 décembre 2018 qu'un délai au 18 décembre 2018 a été imparti à I._____ pour :

« [...]

2.3 M. I._____ va fournir à A._____ les besoins complets de P._____ Sàrl (eau, électricité etc...)

2.4 M. I. _____ doit fournir à A. _____ des plans actualisés du projet de P. _____ Sàrl (plans, _____ liste des appareils prévus etc...)

2.5 Une coordination concernant les futurs projets de P. _____ Sàrl et d'Y. _____ SA doivent être coordonnés dès maintenant afin d'avoir une vision précise des attentes et besoin du locataire.

2.6 Pour la prochaine séance, une réponse précise doit 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.

2.7 Toutes les informations nécessaires au projet de création du canal de ventilation doivent être fournies à M. H. _____ par M. I. _____ au plus le 18 décembre 2018. [...] »

Le 11 décembre 2018, la gérance a adressé le courriel suivant à l'architecte I. _____ :

« Suite à notre séance du 3 décembre 2018 dans les locaux Y. _____ SA de la [...] et conformément au PV de dite séance, distribué le 5 décembre 2018, nous vous rappelons que nous attendons de votre part les informations nécessaires au projet de M. H. _____ et qui vous ont été demandées par email en date du 19 juillet _____ 2018.

Ces informations auraient dues nous être fournies lors de la dernière séance (3 décembre 2018), néanmoins Y. _____ SA a consenti à vous accorder un dernier délai au 18 décembre 2018 pour nous fournir ces informations. Je vous remercie de me les adresser directement, je me chargerai de les faire suivre en interne. [...] »

d) A la suite d'un courriel d'I. _____ du 14 décembre 2018 demandant des informations complémentaires à la gérance pour faire le bilan énergétique du local litigieux, la gérance lui a, par courriel du 28 décembre 2018, transmis les informations demandées et précisé que « 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'avancé de ce projet. Sans réponse de votre part nous considérerons que vous acceptez ce délai. »

Sans retour de la part d'I. _____ sur le courriel précité, la gérance l'a informé, par courriel du 9 janvier 2019, « partir du principe que les informations demandées nous seront fournies dans les délais demandés. »

6. a) Il ressort d'un courriel que la gérance a adressé à Me T._____ le 14 janvier 2019 que l'intimée a proposé à la requérante une résiliation à l'amiable du bail par téléphone du 21 décembre 2018.

Par courrier du 14 janvier 2019, le conseil précité a notamment répondu ce qui suit à la gérance :

« Ma mandante a pris bonne note de votre proposition de résiliation à l'amiable du contrat de bail.

Elle n'est toutefois pas encore en mesure de prendre position à ce sujet.

En l'état, elle souhaite donc le maintien de notre séance programmée en date du lundi 4 février prochain.

A cette occasion, elle a en effet l'intention de présenter une ou deux solutions alternatives en relation avec le canal de ventilation, lesquelles auraient le mérite d'être moins onéreuses et surtout moins « invasives » que les variantes imaginées par Y._____ SA.

[...]

de temps [...] » Vous aurez ainsi compris que ma mandante a investi beaucoup d'énergie, et d'argent dans un projet qu'elle porte depuis un an et demi maintenant.

La gérance a répondu, par courriel du 15 janvier 2019, qu'elle comprenait la position de la requérante et a demandé à avoir, avant la séance du 4 février 2019, une présentation succincte des options alternatives envisagées.

b) Le 15 janvier 2019, la gérance a à nouveau écrit ce qui suit à I._____ :

« Au nom et pour le compte d'Y._____ SA, nous prenons note qu'une nouvelle fois et sans explication de votre part nous n'avons pas reçu les informations demandées en date du 19 juillet 2018, ce qui ne cadre pas avec la volonté affichée par votre mandante de faire évoluer la situation rapidement.

Une ultime demande sera adressée à P._____ Sàrl par courrier recommandé dans la semaine afin de clarifier la situation au plus vite et avant notre point de situation prévue le 4 février 2019.

Le but final étant de sauvegarder les intérêts de notre mandante et de P._____ Sàrl. [...] »

c) Le 24 janvier 2019, la gérance a adressé le courrier suivant à MeT._____ :

« Au nom et pour le compte d'Y._____ SA sise à [...] et à [...], nous nous permettons de vous recontacter afin d'avoir une idée des propositions qui seront faites par P._____ Sàrl, concernant les alternatives au canal de ventilation prévu, à la prochaine séance du 4 février 2019. Le but étant de pouvoir analyser dites propositions et d'y donner une réponse rapide. Cela permettra d'éviter toute perte de temps supplémentaire tant pour P._____ Sàrl que pour Y._____ SA.

De plus nous avons remarqué qu'il manquait les éléments suivants au bail signé au mois de juin 2018 :

la Sàrl de

1. Certificat de garantie de loyer,
2. Confirmation du Registre du Commerce de la modification du capital de 20'000.- CHF à 100'000.- CHF.

(garantie et [...] »
Nous vous remercions de bien vouloir fournir les documents demandés (garantie et confirmation du RC) au plus tard pour le 1^{er} février 2018 [recte : 2019].

d) Par courriel du 29 janvier 2019 à Me T._____, la gérance a réitéré sa demande d'obtenir les informations relatives aux propositions alternatives de ventilation. Par courriel du même jour, celui-ci a transmis à la gérance divers documents dont notamment une brève description, des plans et des photographies.

Lors de son audition, le témoin H._____ a expliqué qu'en décembre 2018, la gérance ignorait encore quels étaient les besoins de la requérante, quels travaux et équipements elle envisageait dans le local litigieux. Il a précisé qu'elle ne disposait pas des informations nécessaires, notamment au projet de réalisation du canal de ventilation malgré des demandes répétées, ce qui avait été protocolé dans les procès-verbaux. Il a ajouté que de nombreux délais avaient été concédés à plusieurs reprises à la requérante durant l'année 2018 et le premier trimestre 2019 pour que les informations nécessaires à la faisabilité du réseau de ventilation soient transmises à la gérance.

7. Le 8 février 2019, la gérance a adressé le courrier recommandé suivant à la requérante :

« Au nom et pour le compte d'Y. _____ SA sis à [...] et à [...] et pour faire suite à notre séance du 4 février 2019 dans les locaux d'Y. _____ SA à [...], 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. Y. _____ SA 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 tel 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 Y. _____ SA pour la construction d'un canal de ventilation interne passant par les bureaux d'Y. _____ SA ; le surcout relatif à ladite construction devra donc être financé par P. _____ Sàrl. Comme discuté lors de la séance susmentionnée, nous vous demandons également de vous positionner par rapport à la prise en charge de ce surcout. 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 P. _____ Sàrl -Y. _____ SA

28 février 2019 : Transmission des documents suivants par P. _____ Sàrl à A. _____ :

- Augmentation du capital action de la société P. _____ 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.

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

07 mars 2019 : Transmission de la demande de permis de construire de
P. _____ Sàrl à A. _____ pour validation par Y. _____ SA.

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

En cas de non-respect de l'intégralité des délais impartis par l'échéancier ci-dessus, Y. _____ SA se réserve le droit de se départir du « contrat de bail commercial du 1^{er} juin 2018 ».

Il ressort du témoignage d'I. _____ que la requérante a accepté l'échéancier qui a été formulé par l'intimée lors de la dernière séance à laquelle participaient V. _____, S. _____, M. [...], MeT. _____ et lui-même. Il a précisé que la requérante n'avait pas formulé de réserve

s'agissant des délais discutés qui 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 mais il a relevé que le dossier était techniquement très compliqué. Il a aussi précisé que le délai au 7 mars 2019 pour la transmission de la demande de permis de construire était tenable au moment où il a été formulé, soit le 4 février 2019. Il a confirmé qu'il n'y a au final pas eu de dépôt de permis de construire.

Il est confirmé par le témoignage de G._____ que l'échéancier a été conjointement établi par les parties présentes lors de la séance du 4 février 2019. Ce témoin a précisé que le courrier envoyé à la requérante en février 2019 pour rappeler les délais décidés n'avait suscité aucune réaction de la part de la requérante.

De son côté, le représentant de la requérante, S._____, a déclaré, lors de son interrogatoire à l'audience du 6 mars 2020, que le courrier du 8 février 2019 et son annexe (pièce 20) ne lui parlaient pas. Il a ajouté 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.

8. I._____ a informé la gérance, par courriel du 13 février 2019, avoir eu un entretien téléphonique et sur place avec la Ville de [...] et que la demande d'autorisation pouvait être initiée.

9. Le 25 février 2019, [...] a transmis à Me [...] une attestation de consignation du montant de 80'000 fr. destiné à la libération intégrale en vue de l'augmentation de capital de 20'000 fr. à 100'000 fr. de la requérante. Il résulte du procès-verbal de l'assemblée des associés instrumenté par un notaire que le capital a été augmenté à 100'000 fr. le 28 février 2019.

L'augmentation de capital de la requérante de 20'000 fr. à 100'000 fr. a été inscrite au registre du commerce le 13 mars 2019 et publiée à la Feuille officielle suisse du commerce le 18 mars 2019.

10. Le 26 février 2019, l'intimée a remis à la requérante un formulaire d'ouverture de compte de garantie de loyer préalablement rempli, ce qui a été confirmé par S._____ lors de son interrogatoire. Celui-ci a cependant précisé ne pas avoir déposé la garantie car le document remis indiquait également son ancien associé comme garant. 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. Le document pour déposer la garantie ne correspondait donc pas aux discussions, et il s'attendait à un document corrigé. Selon lui, Me T._____ avait dû écrire un courriel sur ces éléments.

11. Par courriel du 28 février 2019, la gérance a informé I._____ de certains aspects organisationnels concernant l'étude phonique à conduire dans les locaux, notamment du fait que les frais y relatifs seraient supportés par la locataire et que l'intervention devrait avoir lieu un samedi en présence des collaborateurs de la gérance et éventuellement d'un agent de sécurité.

Par courriel du 6 mars 2019, la requérante a confirmé son accord pour procéder sans délai à l'étude phonique selon les conditions posées par la gérance, à l'exception de la présence d'un agent de sécurité. Au vu de l'absence de réponse à ce courriel, la requérante a interpellé la gérance par courriel du 15 mars 2019.

12. a) Le 14 mars 2019, la gérance a adressé le courrier recommandé suivant à la requérante :

« Au nom et pour le compte de notre mandante, Y._____ SA, 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'Y._____ SA à [...] en présence notamment de notre mandante Y._____ SA et de la Société P._____ Sàrl.

A ce jour, nous constatons qu'aucune des échéances imparties par l'échéancier susmentionné n'a été respectée. Concrètement, la transmission par P._____ Sàrl à A._____ de la documentation relative à l'augmentation du capital action de P._____ 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 P. _____ Sàrl concernant le paiement du montant excédent le montant de CHF 50'000.- contractuellement à charge d'Y. _____ SA, 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 A. _____.

A cela s'ajoute, que la demande de permis de construire devant être adressée aux autorités compétentes n'a pas été transmise à A. _____ pour validation par Y. _____ SA 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 Y. _____ SA, ne pourra être respecté.

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

Me T. _____ lui a répondu, par courrier du 21 mars 2019, ce qui suit :

« Ma mandante m'a transmis votre courrier du 14 mars 2019, lequel fait référence à un « échéancier » qui n'a pas fait l'objet d'un procès-verbal de séance en bonne et due forme.

Dès lors qu'aucun procès-verbal n'a été soumis conformément à la pratique à P. _____ Sàrl pour validation, je vous confirme que votre prétendu « échéancier » n'a aucune portée juridique.

A toutes fins utiles, je tiens néanmoins à préciser que le capital social de la société s'élève bien aujourd'hui à CHF 100'000.- et que la garantie de loyer n'a pas encore été établie en raison de la négligence avérée d'Y. _____ SA (formulaire d'ouverture de compte erroné). [...]

Enfin, je constate que vous n'avez toujours pas remis à ma mandante les clés des locaux. »

b) La gérance a confirmé, par courrier du 1^{er} avril 2019, que l'intimée se départissait du contrat de bail avec effet immédiat compte tenu qu'aucune des échéances imparties par l'échéancier n'avait été respectées.

c) Par courriel du 3 avril 2019, la requérante a à nouveau contesté le droit de l'intimée de se départir unilatéralement du contrat de bail et a indiqué être prête à déposer rapidement la demande de permis de construire.

Selon l'interrogatoire d'S._____, il ne pouvait pas déposer une demande de permis de construire sans la signature de l'intimée puisque les travaux touchaient ses propres locaux ; s'il avait pu faire les démarches seul, il n'en serait pas là aujourd'hui.

13. a) Par requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles du 7 octobre 2019, la requérante a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce qui suit :

« Par voie de mesures superprovisionnelles

I. Interdiction est faite à Y._____ SA de mettre à disposition de qui que ce soit et sous toute forme que ce soit (bail, prêt à usage notamment) la surface commerciale sise D._____, objet du contrat de bail commercial conclu entre Y._____ SA et P._____ Sàrl le 8 juin 2018.

II. P._____ Sàrl est dispensée de constituer des sûretés

III. Y._____ SA est déboutée de toutes autres ou contraires conclusions.

Par voie de mesures provisionnelles

IV. Interdiction est faite à Y._____ SA de mettre à disposition de qui que ce soit et sous toute forme que ce soit (bail, prêt à usage notamment) la surface commerciale sise D._____, objet du contrat de bail commercial conclu entre Y._____ SA et P._____ Sàrl le 8 juin 2018.

V. P._____ Sàrl est dispensée de constituer des sûretés

VI. Y._____ SA est déboutée de toutes autres ou contraires conclusions. »

Le 9 octobre 2019, la présidente a rejeté la requête de mesures d'extrême urgence.

b) Par écriture du 5 novembre 2019, l'intimée a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises par la requérante et a pris, à titre subsidiaire pour l'hypothèse où des mesures provisionnelles seraient ordonnées, les conclusions suivantes :

« I. La requérante P._____ Sàrl, est astreinte à fournir des sûretés d'un montant de CHF 556'990.20 (cinq cent cinquante-six mille neuf cent nonante francs suisses et vingt centimes), par le dépôt en mains de justice de cette somme ou d'une garantie bancaire équivalente émise par un établissement bancaire suisse de premier ordre en faveur d'Y._____ SA, dans le bref délai que justice dira.

- II. Le défaut de fourniture des sûretés mentionnées au chiffre I ci-dessus dans le bref délai que justice dira entraînera automatiquement la caducité des mesures provisionnelles. »

14. Les 6 et 14 novembre 2019, l'intimée, en qualité de bailleuse, représentée par la gérance, a conclu, avec Y._____, un contrat de bail à loyer portant sur les surfaces commerciales litigieuses pour la période du 16 novembre 2019 au 15 mai 2020, pour un loyer mensuel net de 5'019 fr. 35, plus forfait de charges et frais accessoires de 814 francs. Ce bail prévoit notamment que :

« Art. 7 Travaux d'aménagement

Tous les travaux seront exécutés dans les règles de l'art, en conformité avec les dispositions légales en vigueur et ceci sans porter préjudice aux installations du bâtiment. Le locataire est responsable d'obtenir tous les permis ou autres, requis pour ses propres aménagements. [...] »

15. La présidente a tenu une première audience le 28 novembre 2019 au cours de laquelle les témoins I._____, [...] et [...] ont été entendus. La requérante y a produit des déterminations et a modifié la conclusion IV de sa requête en ce sens que l'interdiction de la mise à disposition soit prononcée dès et à compter du 15 mai 2020. Pour sa part, l'intimée a maintenu sa conclusion principale en rejet et a modifié sa conclusion I subsidiaire en ce sens que le montant réclamé à titre de sûretés s'élève à 526'874 fr. 20.

L'audience du 10 janvier 2020 a été suspendue en vue de la poursuite des pourparlers transactionnels.

Lors de l'audience du 6 mars 2020, il a été procédé à l'interrogatoire des parties.

La présidente a tenu une dernière audience le 12 mai 2020 au cours de laquelle les témoins G._____ et H._____ ont été entendus. L'intimée a informé la présidente que le contrat de bail avec Y._____ avait été prolongé jusqu'au 15 juillet 2020 aux mêmes conditions, sous

réserve du renoncement au paiement du loyer pour la période de fermeture, cette prolongation ayant été octroyée en raison de la fermeture occasionnée par la situation due au Covid. Aussi, elle a modifié le chiffre I de ses conclusions subsidiaires en ce sens que le montant des sûretés s'élève à 516'835 fr. 60.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

En cas de contestation de la validité du congé, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum 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 (JdT 2011 III 83 ; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 consid. 1.1 ; SJ 2001 I 17 consid. la; ATF 119 II 147 consid. 1, JdT 1994 I 205).

1.2 En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit. En particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC ; JdT 2011 III 143) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus. Il incombe toutefois à l'appelant de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC), c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 et les arrêts cités). La Cour de céans n'est ainsi pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés devant elle (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4).

3. L'appelante invoque d'abord la constatation inexacte des faits concernant l'exécution des obligations qui ressortaient du contrat de bail du 1^{er} juin 2018, soit les démarches nécessaires à l'obtention du permis de construire et l'augmentation de capital.

Ces questions seront examinées dans le cadre des considérants qui suivent, qui traiteront de la violation du droit invoquée par l'appelante, à laquelle elles sont étroitement liées.

4.

4.1 L'appelante reproche au premier juge d'avoir violé l'art. 256 al. 1 CO, qui prévoit notamment que le bailleur est tenu de délivrer la chose louée à la date convenue, en considérant que le bail n'était pas en vigueur.

Selon l'appelante, le contrat de bail aurait été en vigueur et liait les parties dès la date de sa signature, le 1^{er} juin 2018. Le fait que l'intimée continuait à détenir les clés des locaux découlerait d'un commun accord entre les parties, en raison du fait que le local commercial était situé dans un établissement bancaire et qu'il était convenu qu'un technicien de la représentante de l'intimée, toujours sur place, détiendrait ces clés. Peu importait en outre que le contrat de bail, signé le 1^{er} juin 2018, comportait des dispositions régissant le comportement des parties avant et après la délivrance du permis de construire, son entrée en vigueur n'étant soumise à aucune condition.

4.2 Selon le premier juge, les parties sont convenues que le début du bail serait notifié par avenant ensuite de la délivrance du permis de construire (p. 2 du contrat), sans toutefois que l'on puisse considérer qu'il s'agissait d'une condition. La validité du bail n'y était pas liée, dès lors que le contrat avait été conclu indépendamment de ce point qui ne figurait d'ailleurs pas à l'art. 26 du bail intitulé « validité du bail ». Il fallait plutôt voir la délivrance du permis de construire comme un des éléments entrant dans la définition du terme auquel les parties étaient convenues que leurs obligations principales - la cession de l'usage de la chose louée en échange du paiement du loyer - devraient commencer à être exécutées.

4.3 Dans la mesure où le contrat signé le 1^{er} juin 2018 prévoyait expressément et d'entente entre les parties que le début du bail serait notifié par avenant, le 1^{er} jour du mois suivant la délivrance du permis de construire, le début du bail commercial ne remontait pas en l'espèce au jour de la signature du contrat, le 1^{er} juin 2018. Aussi, le grief de la prétendue violation de l'art. 256 al. 1 CO tombe à faux.

5.

5.1 L'appelante invoque la violation des conditions d'octroi des mesures provisionnelles. Elle reproche en particulier au premier juge d'avoir examiné la vraisemblance des contre-arguments de l'intimée au lieu d'examiner la vraisemblance de ses prétentions.

5.2 L'art. 261 al. 1 CPC prévoit que le tribunal ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque la partie requérante rend vraisemblable qu'une prétention lui appartenant est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être, et que cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable. Cette disposition pose des conditions cumulatives à l'octroi des mesures provisionnelles (Bohnet, Commentaire romand du Code de procédure civile, 2^e éd. 2019, n. 3 ad art. 261 CPC).

5.3

5.3.1 Le premier juge a examiné, au degré de la vraisemblance requis, les trois motifs pouvant fonder la résolution – et non pas la (seule) validité du contrat comme le soutient l'appelante –, à savoir le mécanisme d'entrée en vigueur du bail conditionnée à la délivrance du permis de construire (consid. 5.3.1.1 *infra*), l'augmentation du capital de l'appelante (consid. 5.3.1.2 *infra*) et la constitution de la garantie de loyer (consid. 5.3.1.3 *infra*). Cet examen ne prête pas le flanc à la critique dans la mesure où la réalisation des conditions de l'art. 261 al. 1 CPC en dépend.

5.3.1.1 Le premier juge a en particulier considéré que la requérante n'avait pas effectué en temps utile les démarches nécessaires à l'obtention du permis de construire – qui lui incombaient conformément à la volonté des parties pour qu'elle puisse se faire céder l'usage des locaux litigieux –, compte tenu qu'il n'avait jamais été déposé, ce qui avait été confirmé par l'architecte de l'appelante, I._____. Au-delà de la question de la faisabilité et du coût d'une ventilation qui avaient beaucoup mobilisé les parties, les simples informations de base concernant les besoins globaux de la requérante n'avaient jamais été transmises à l'intimée. Le seul courriel de l'architecte du 13 février 2019 se disant prêt à initier la procédure de demande d'autorisation ne suffisait pas à considérer que

celle-ci allait réellement être commencée, ce que d'ailleurs aucun autre élément du dossier ne rendait vraisemblable. Cette déclaration de volonté intervenait du reste bien tardivement après la conclusion du contrat de bail. L'appelante, en tant que créancière du droit d'usage, était ainsi en demeure, de sorte que l'intimée était en droit de résoudre le contrat (art. 95 CO).

C'est à juste titre que le premier juge a procédé dans ce contexte à l'examen de la question de savoir si l'appelante rendait vraisemblable, au regard de l'art. 261 al. 1 CPC, l'existence d'une prétention découlant du contrat de bail du 1^{er} juin 2018, soit s'il était vraisemblable que le bail perdurerait. Les démarches pour l'obtention du permis de construire incombaient vraisemblablement à l'appelante, contrairement à ce que celle-ci soutient à ce stade, apparemment pour la première fois selon le premier juge qui a relevé qu'elle ne le contestait pas mais qu'elle soutenait avoir besoin de la collaboration de l'intimée dès lors que les travaux touchaient les locaux de cette dernière. En effet, aucune clause du contrat ne prévoit expressément que ces démarches devraient être effectuées - exceptionnellement - par le bailleur, qui s'était uniquement engagé à supporter exceptionnellement les frais du conduit d'extraction de la ventilation principale de la cuisine à concurrence de 50'000 fr. environ. En outre, dans son courriel du 17 juillet 2018 (pièce 10), l'ancien mandataire de l'appelante, Me T._____, indiquait déjà qu'il était indispensable pour l'architecte de l'appelante de pouvoir déposer le dossier d'enquête publique auprès de la Municipalité de [...] juste après la réunion du 25 juillet 2018. Cette déclaration de Me T._____, non remise en cause par l'appelante, atteste de ce que les démarches lui incombaient vraisemblablement selon sa propre perception et contraste en outre clairement avec les allégations en appel selon lesquelles elle peinerait à comprendre quel serait le permis de construire qui aurait pu être obtenu puisque ni la faisabilité ni le coût de la ventilation n'avaient pu être arrêtés de manière satisfaisante ou définitive, de sorte qu'elle aurait été parfaitement fondée à attendre la réponse à ces questions cruciales avant de favoriser les démarches nécessaires à l'obtention d'un permis de construire. Il en est de même du courriel de l'architecte de l'appelante du

13 février 2019, indiquant que suite à un entretien avec la Ville de [...], la demande d'autorisation pouvait être initiée.

Les allégations de l'appelante, selon lesquelles elle aurait néanmoins entrepris de nombreuses démarches, bien que ne lui incombant pas, contredisent aussi la prétendue impossibilité alléguée en appel pour un locataire ne disposant pas des plans complets du bâtiment de déposer une demande de permis de construire. En effet, le courriel précité de l'architecte de l'appelante du 13 février 2019 ne corrobore pas ces allégations. Elles ne sont du reste pas non plus corroborées par les autres éléments au dossier, en particulier pas par la réponse de la gérance du 17 juillet 2018 au courriel de Me T._____, ancien mandataire de l'appelante, selon laquelle les informations nécessaires à la suite des travaux (puissance de ventilation, puissance électrique) n'avaient pas encore été transmises par l'architecte de l'appelante comme convenu, soit au plus tard le 6 juillet 2018. En outre, selon les procès-verbaux des séances des 12 novembre et 3 décembre 2018, des délais ont été impartis à l'architecte de l'appelante respectivement au 3 décembre et au 18 décembre 2018 pour transmettre à la gérance respectivement une réponse précise concernant notamment les besoins futurs du locataire (eau, air, électricité, etc...) et toutes les informations nécessaires au projet de création du canal de ventilation. Par courriel du 28 décembre 2018, la gérance a à nouveau requis des informations détaillées nécessaires à l'avancée du projet avec un délai au 15 janvier 2019, date à laquelle elle a constaté qu'elle n'avait toujours pas reçu les informations demandées en juillet 2018.

5.3.1.2 S'agissant de la question de l'augmentation de capital, engagement prévu au chiffre 2 de l'art. 26 intitulé « validité du bail », le premier juge a considéré que l'appelante avait augmenté son capital le 28 février 2019, ce qui avait été inscrit au registre du commerce le 13 mars 2019 et publié à la FOSC le 18 mars 2019. Procédant à une interprétation de la disposition précitée selon le principe de la confiance, le premier juge a relevé l'importance particulière de cet élément y figurant. Même si aucun délai n'avait été prévu dans le bail, il ressortait du courriel de la

gérance du 24 janvier 2019 qu'un délai au 1^{er} février 2019 avait été imparti à l'appelante pour transmettre la confirmation par le Registre du commerce de l'augmentation du capital. Puis un nouveau délai au 28 février 2019 a été imparti à l'appelante le 8 février 2019 pour transmettre le document précité, étant relevé que l'augmentation elle-même n'avait été effectuée que le 28 février 2019 lors de l'assemblée des associés. Le premier juge a retenu au vu de ces éléments que le comportement de l'appelante, qui avait tardé à augmenter son capital, n'était pas conforme à la bonne foi, rendant ainsi le bail caduc sans que l'intimée n'ait à le résoudre.

Certes, le bail ne prévoyait pas de délai pour l'augmentation du capital de 20'000 à 100'000 fr., qui est intervenue avant qu'un loyer ne soit dû selon l'appelante. Toutefois, l'appelante - qui estime que les délais imposés de manière unilatérale par l'intimée n'auraient pas de portée juridique et que toute modification du contrat devait être soumis à la forme écrite et à la signature des deux parties - ne saurait en déduire que le bail liait les parties dès le 1^{er} juin 2018. En effet, il ressort du témoignage de l'architecte de l'appelante que celle-ci avait accepté l'échéancier formulé par l'intimée lors de la dernière séance à laquelle participaient V._____, S._____, M. [...], Me T._____ et lui-même, sans formuler de réserves s'agissant des délais discutés qui portaient sur la mise à jour des plans et la présentation d'une garantie financière. Le témoin G._____ de la gérance a confirmé que l'échéancier avait été conjointement établi par les parties présentes lors de la séance du 4 février 2019, relevant que le courrier envoyé à l'appelante en février 2019 pour rappeler les délais fixés n'avait suscité aucune réaction de la part de cette dernière. Aussi, on ne saurait retenir que ces délais constituaient une modification du contrat nécessitant la forme écrite.

Par ailleurs, l'appelante ayant consenti à l'augmentation de son capital lors de la signature du contrat, elle ne saurait remettre en cause la finalité de cette clause à ce stade - notamment sous l'angle de sa bonne santé financière qui est au demeurant indépendante de la question de la ventilation - en soutenant qu'il s'agirait là d'une condition purement

formelle et d'ordre plutôt « cosmétique ». En effet, cet engagement de l'appelante a été prévu au chiffre 2 de l'art. 26 intitulé « validité du bail », ce qui lui confère déjà une importance allant clairement au-delà de ce que soutient l'appelante à ce stade, comme du reste déjà retenu à juste titre dans l'ordonnance.

Enfin, le premier juge a précisé qu'au-delà de ce motif concernant l'augmentation du capital et de celui se rapportant à la non-délivrance du permis de construire, il était de toute manière vraisemblable que le contrat de bail avait pris fin en raison de la non-constitution par l'appelante de la garantie prévue par le contrat.

5.3.1.3 Le contrat de bail prévoit que l'appelante fournit à l'intimée, à la signature du contrat, une garantie bancaire de 75'000 fr. Selon l'ordonnance, l'appelante avait déposé le 21 juin 2018 la somme de 80'000 fr. sur un compte courant ouvert auprès d' [...] et non sur un compte de garantie de loyer. Aucun élément du dossier n'avait corroboré les dires du représentant de l'appelante, S._____, selon lequel il avait été convenu de la remise d'une garantie en argent comptant. Au contraire, le courriel du 24 janvier 2019 attestait de ce que la gérance attendait un certificat de garantie de loyer, ce qu'elle avait encore redemandé dans l'échéancier impartissant un délai au 28 février 2019. Le 26 février 2019, l'intimée avait transmis à la requérante un formulaire de garantie de loyer préalablement rempli, auquel l'appelante n'avait pas donné suite. En définitive, aucune garantie de loyer n'avait été constituée, ce qui n'est du reste pas contesté en appel. Selon le premier juge, l'argument de l'appelante selon lequel la garantie n'avait pas été constituée à cause du formulaire erroné transmis par l'intimée n'était pas déterminant, dès lors que la garantie devait être constituée au moment de la signature du contrat en juin 2018. L'argument de l'appelante tendant à l'invalidité de l'échéancier en raison de l'art. 22 du contrat prévoyant la forme écrite ne saurait être retenu, dès lors qu'il s'agissait d'un simple rappel d'une obligation contractuelle et non pas d'une modification du contrat.

Les arguments de l'appelante, selon lesquels en l'absence d'un permis de construire aucun loyer n'était dû ni ne devait, par conséquent, être garanti, vont à l'encontre de la volonté claire des parties, qui avaient prévu que la garantie était dû à la signature du contrat. Il importe dès lors peu qu'elle n'ait pas été constituée en raison de la prétendue sous-estimation de la complexité des travaux, qui ne trouve du reste pas d'assise dans le dossier. On ne saurait pas non plus suivre le raisonnement de l'appelante lorsqu'elle soutient que le comportement de l'intimée – qui aurait attendu jusqu'au 1^{er} février 2019, soit huit mois après la signature du bail le 1^{er} juin 2018, pour exiger la constitution de la garantie – constituerait une approbation tacite de sa position conforme à la bonne foi, à savoir l'attente d'une solution à la question de la ventilation. En effet, le raisonnement de l'appelante s'appuie sur des éléments qui contredisent les déclarations de son propre représentant, selon lesquelles l'accord convenu impliquait la remise d'une garantie en argent comptant, voire que la garantie n'avait pas été constituée car le document remis par l'intimée était erroné, qu'il ne correspondait pas aux discussions et que l'appelante attendait un document corrigé.

5.4 Au vu de ce qui précède, les griefs de l'appelante doivent être rejetés, ce qui scelle le sort de l'appel, sans qu'il faille examiner le grief de la nullité de la résiliation du contrat de bail sous l'angle de la vraisemblance, soulevé par l'appelante, qui s'appuie au demeurant sur des éléments non retenus en l'espèce (consid. 4 *supra*), soit l'entrée en vigueur du bail au 1^{er} juin 2018.

Il en est de même pour ce qui est du grief de la violation du principe du maintien du bail pendant la procédure, soulevé par l'appelante, qui s'appuie également sur des éléments non retenus en l'espèce, soit l'entrée en vigueur du bail le 1^{er} juin 2018 (consid. 4 *supra*). Au demeurant, l'appelante perd de vue qu'elle est à l'origine de la requête de mesures provisionnelles, par laquelle elle n'a pas été contrainte de demander le maintien du bail, comme elle le laisse entendre, mais qu'elle avait sollicité en substance d'ordonner l'interdiction à l'intimée de mettre à disposition d'un tiers la surface commerciale en question.

6. Compte tenu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon la procédure de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC et l'ordonnance entreprise confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'000 fr. (art. 65 al. 1 et 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]) sont mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC), étant précisé que les frais relatifs à la procédure d'effet suspensif ont d'ores et déjà été arrêtés à 350 fr. (art. 30 TFJC) et mis à la charge de l'appelante par décision du 13 août 2020 et sont dès lors dus en sus.

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

Par ces motifs,
la juge déléguée
de la Cour d'appel civile
p r o n o n c e :

I. L'appel est rejeté.

II. L'ordonnance est confirmée.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'000 fr. (deux mille francs), sont mis à la charge de l'appelante P._____ Sàrl.

IV. L'arrêt est exécutoire.

La juge déléguée :

La greffière :

Du

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

- Me Romanos Skandamis (pour P. _____ Sàrl),
- Me Rémy Wyler (pour Y. _____ SA),

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

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

La juge déléguée de 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 :