

CHAMBRE DES RECOURS

Séance du 30 mai 2012

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Krieger et Mme Bendani
Greffier : M. Perret

**Art. 2 al. 2 CC; 1 al. 1 et 2, 16, 18 al. 1, 253, 259d, 267 al. 1 CO;
405 al. 1 CPC; 57 al. 1 et 2, 444 al. 1 ch. 1 et 3, 451 ch. 2, 452 al.
1ter et 2 CPC-VD; 1, 6, 13 aLTB**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **O._____ SA**, à Renens, défenderesse, contre le jugement rendu le 16 septembre 2010 par le Tribunal des baux du canton de Vaud dans la cause divisant la recourante d'avec **U._____**, à Vullierens, et **A.M._____**, à Domdidier (FR), demandeurs.

Délibérant en audience publique, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement du 16 septembre 2010, dont la motivation a été notifiée aux parties le 21 octobre 2011, le Tribunal des baux du canton de Vaud a condamné la défenderesse O. _____ SA à payer aux demandeurs A.M. _____ et U. _____, en leur qualité de cessionnaires selon l'art. 260 LP des droits de la masse en faillite de R. _____ SA, les montants suivants : 283'729 fr. 20 plus intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} février 2002; 62'793 fr. 75 plus intérêt à 5% l'an dès le 25 janvier 2005; 170'000 fr. plus intérêt à 5% l'an dès le 19 mars 2010 (I), dit que les montants, en capital et intérêts, mentionnés ci-dessus devront être payés en mains de l'Office des faillites de l'arrondissement de Lausanne (II), dit que l'opposition formée par O. _____ SA dans la poursuite n° [...] en validation de la prise d'inventaire n° [...] de l'Office des poursuites de Morges-Aubonne est levée définitivement à concurrence de 117'263 fr. 75 plus intérêt à 5% l'an dès le 16 septembre 2003 (III), dit que l'opposition formée par O. _____ SA dans la poursuite ordinaire n° [...] de l'Office des poursuites de Morges-Aubonne est levée définitivement à concurrence de 245'876 fr. 05 plus intérêt à 5% l'an dès le 16 novembre 2001, sous déduction de 12'438 fr. 90, valeur au 1^{er} janvier 2003 (IV), dit que l'opposition formée par O. _____ SA dans la poursuite n° [...] en validation de la prise d'inventaire n° [...] de l'Office des poursuites de Morges-Aubonne est levée définitivement à concurrence de 42'235 fr. plus intérêt à 5% l'an dès le 16 mai 2004 et de 62'793 fr. 75 plus intérêt à 5% l'an dès le 25 janvier 2005 (V), fixé les frais de justice à 2'000 fr. pour le demandeur A.M. _____, 2'695 fr. pour le demandeur U. _____ et 3'260 fr. pour la défenderesse O. _____ SA (VI), condamné la défenderesse à payer la somme de 2'000 fr. à titre de dépens au demandeur A.M. _____ (VII), condamné la défenderesse à payer la somme de 10'695 fr. à titre de dépens au demandeur U. _____ (VIII) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IX).

La Chambre des recours fait sien dans son entier l'état de fait du jugement, dont il ressort ce qui suit :

1. Les demandeurs A.M. _____ et U. _____ sont tous deux ingénieurs de formation.

Ensemble, ils ont fondé la société H. _____ SA, inscrite au registre du commerce le 27 décembre 1988. Le demandeur A.M. _____ en est l'administrateur-président et le demandeur U. _____ l'administrateur. La société a pour but toute activité de service, de conseil et d'engineering dans le domaine industriel et en matière informatique, ainsi que l'importation, l'exportation, la représentation, la distribution, le commerce, l'entretien et la réparation de tout produit et bien mobilier, la fabrication d'équipements industriels, l'achat, la vente et l'exploitation de brevets et licences dans tous les domaines.

Par la suite, les demandeurs ont créé plusieurs autres sociétés, chacune ayant son siège à [...], soit notamment :

- R. _____ SA, inscrite au registre du commerce le 12 avril 1989, dont le but était l'importation, l'exportation, la représentation, la distribution et le commerce de tous produits ou biens mobiliers; le conseil, le service et l'engineering dans le domaine industriel et en matière informatique; l'entretien, la réparation et la fabrication d'équipements industriels; l'achat, la vente et l'exploitation de brevets et de licences dans tous les domaines; toutes les opérations financières et commerciales qu'elles soient mobilières ou immobilières et dont les demandeurs étaient administrateurs avec signature collective à deux.

- F. _____ SA, inscrite au registre du commerce le 26 janvier 1990, dont le but est le développement, la fabrication et la commercialisation de machines et appareils industriels, principalement l'assemblage, dont les demandeurs étaient administrateurs, avec signature collective à deux.

Toutes les entreprises du groupe exerçaient leurs activités sur le même site, sur la parcelle n° [...] du registre foncier d[...]. En particulier, F. _____ SA, comme locataire, et K. _____ SA - une autre société du groupe - comme bailleresse, ont conclu un contrat de bail commençant le 1^{er} janvier 1996 et portant sur le bâtiment n° [...] ECA situé sur ladite parcelle. Le loyer mensuel brut convenu entre les cocontractants était de 13'175 francs.

2. R. _____ SA a acquis, le 18 novembre 1998, la propriété de la parcelle n° [...] d[...] et est ainsi devenue propriétaire des locaux dans lesquels les autres sociétés du groupe exerçaient leurs activités.

3. Suite à des divergences de vue, les demandeurs ont décidé, à la fin des années 1990, de se séparer et de se répartir les actifs et passifs des diverses sociétés du groupe. Cette décision a fait l'objet d'une lettre d'intention du 17 mars 2000 signée par A.M. _____ et U. _____.

Le 18 avril 2001, une convention a été signée par les demandeurs concernant les modalités de la séparation. Deux sociétés, O. _____ SA et E. _____ SA, ont été créées et inscrites au registre du

commerce le 26 mai 2000, chacune ayant son siège à [...]. Le demandeur A.M. _____ exerçait désormais ses activités dans le cadre de l'entreprise O. _____ SA, défenderesse à la présente procédure, dont il est encore aujourd'hui - avec son épouse B.M. _____ - administrateur au bénéfice de la signature collective à deux. Le demandeur U. _____ a poursuivi de son côté ses activités dans le cadre de l'entreprise E. _____ SA.

Dès cette réorganisation, R. _____ SA a vu son activité limitée à l'exploitation de la parcelle n° [...] du registre foncier d[...].

4. Les deux sociétés nouvellement créées ont occupé les locaux dont R. _____ SA était propriétaire, conformément à la convention du 18 avril 2001. En effet, cette convention prévoyait à son chiffre 15 que jusqu'à ce qu'un partage en deux parties de "valeurs égales" basé sur une expertise neutre soit effectué, la défenderesse occuperait le bâtiment n° [...] ECA dont il a déjà été question plus haut, tandis qu'E. _____ SA occuperait un autre bâtiment situé sur la même parcelle, le bâtiment n° [...] ECA, dit "[...]". Le partage devait avoir lieu dans les meilleurs délais. Le chiffre 15 de la convention prévoyait également ceci :

"... chacune des parties précitées assumant la gestion, les charges et les produits de sa moitié d'une manière autonome sur la base de comptabilités séparées. Jusqu'à ce que le partage précité prenne effet, O. _____ SA et E. _____ SA seront au bénéfice de baux portant sur la totalité de leurs moitiés respectives, avec des loyers identiques, annexés au présent accord (Annexe 4)."

Interrogé en qualité de témoin lors de l'audience du 16 septembre 2010 au sujet du mode de répartition des locaux, P. _____, directeur adjoint d'E. _____ SA, a précisé que le demandeur A.M. _____ avait à l'époque expressément demandé à se voir attribuer le bâtiment n° [...] ECA, ce que le demandeur U. _____ avait accepté.

La convention du 18 avril 2001 n'indique rien quant au montant des loyers convenus si ce n'est qu'ils doivent être "identiques". Lors de l'audience du 18 mars 2010, les témoins I. _____ - qui a été le curateur de R. _____ SA comme on le verra plus loin - et G. _____, consultant, ont déclaré qu'E. _____ SA payait un loyer égal à celui comptabilisé pour la défenderesse, soit 10'000 francs par mois sans les charges.

5. Les demandeurs ont conjointement chargé S. _____, expert en immobilier, de la mission de déterminer la valeur de la parcelle n° [...] d[...] et de préparer un projet de partition de dite parcelle en deux biens-fonds distincts, si possible d'égale valeur, représentant les parties Est et Ouest du périmètre. S. _____ a rendu son rapport le 4 novembre 2002. Les demandeurs ne sont toutefois pas parvenus à s'entendre sur la proposition de l'expert et le bien-fonds n'a jamais été divisé.

6. R. _____ SA s'est ensuite trouvée en proie à des difficultés de trésorerie. Par décision du 3 avril 2003, l'Office des poursuites et faillites de l'arrondissement de Morges a ordonné la gérance légale de la parcelle

n° [...] d[...] et désigné en qualité de gérant légal la régie immobilière C. _____ SA.

7. Le 4 avril 2003, les demandeurs, en leur qualité d'administrateurs de R. _____ SA, et Z. _____, en sa qualité de réviseur de ladite société, se sont réunis pour une séance, en présence de G. _____, consultant.

Lors de cette séance, les demandeurs ont tous deux signé un procès-verbal par lequel ils déclaraient approuver les comptes 2001 et 2002 de R. _____ SA. Ils ont en outre contre-signé pour accord un extrait de la comptabilité de R. _____ SA au 31 décembre 2002 sur lequel étaient indiqués les loyers dus à cette dernière pour les locaux et les places de parc occupés par leurs deux sociétés. Les loyers pour les locaux et places de parc utilisés par E. _____ SA étaient comptabilisés sous la rubrique "loyers « A »" alors que ceux de la défenderesse étaient comptabilisés sous la rubrique "loyers « B »". Le loyer dû par chacune des deux sociétés apparaissait pour un montant de 120'000 fr. par an. Lors de la séance susmentionnée, les demandeurs ont également signé une déclaration d'intégralité du bilan établie par le réviseur Z. _____ le même jour.

8. Le 16 janvier 2004, la défenderesse a versé au gérant légal la somme de 15'000 francs.

9. R. _____ SA a tenu une assemblée générale ordinaire le 27 février 2004, lors de laquelle les demandeurs étaient présents, en tant qu'administrateurs.

Un procès verbal - d'abord manuscrit puis dactylographié - a été dressé à l'occasion de cette assemblée générale. Au chiffre 4 de ce procès-verbal, figure la mention suivante :

"4. Votes : Les comptes 2001 et 2002 ainsi que les rapports de l'organe de révision 2001 et 2002 sont approuvés à l'unanimité."

Sur les comptes 2001 et 2002 produits au dossier, figure une rubrique "produit" dans laquelle sont comptabilisées les créances de R. _____ SA contre la défenderesse et contre E. _____ SA. Pour l'exercice 2001, le montant comptabilisé à titre de loyers dus (avec les charges) est de 266'527 fr. 45 alors que pour l'exercice 2002, ce montant est de 268'929 fr. 05.

Entendu en qualité de témoin lors de l'audience du 18 mars 2010, le réviseur Z. _____ a déclaré que malgré les nombreux litiges qui existaient alors entre les demandeurs, ces derniers avaient ce jour-là tous deux approuvé les comptes 2001 et 2002 de R. _____ SA, sans émettre aucune réserve à leur sujet. Entendu également aux débats, le témoin G. _____ a déclaré se souvenir que le demandeur A.M. _____ avait émis des réserves au sujet des taux d'intérêts hypothécaires à prendre en compte, mais pas sur le point spécifique des loyers.

10. En date du 8 mars 2004, la défenderesse a versé au gérant légal la somme de 5'000 francs.

11. Par courrier du 22 mars 2004, T. _____, pour C. _____ SA, gérant légal de R. _____ SA, a invité la défenderesse à s'acquitter du loyer courant, soit 10'000 fr. par mois plus provisions de chauffage, tout en indiquant que l'arriéré s'élevait alors à 115'000 fr. au total. Dans cette correspondance, le gérant légal relevait que la défenderesse n'avait opéré qu'un seul versement, de 15'000 francs, après menaces de prise d'inventaire pour sauvegarde du droit de rétention du bailleur. Il prenait acte d'un second versement, de 5'000 fr., payé récemment, qu'il déclarait imputer sur les travaux de remise en ordre des extérieurs laissés en complet abandon. T. _____ relevait encore dans sa lettre qu'E. _____ SA s'acquittait de son côté régulièrement et ponctuellement de sa part.

12. Par lettre du 2 avril 2004 envoyée sous pli recommandé, l'agent d'affaires breveté [...], agissant au nom de R. _____ SA, a réclamé à la défenderesse le paiement d'un montant de 117'263 fr. 75, représentant le solde des loyers dus pour la période du 1^{er} avril 2003 au 31 mars 2004, avec l'avis qu'à défaut de paiement dans les 30 jours le bail serait résilié.

Le 10 mai 2004, la défenderesse a versé au gérant légal la somme de 20'000 francs. Ce versement a été reporté dans la comptabilité de R. _____ SA au 30 juin 2004.

Le 18 juin 2004, R. _____ SA a notifié à la défenderesse un avis de résiliation du bail pour le 31 juillet 2004, sur formule officielle. La défenderesse n'a pas fait usage de son droit de contester le congé devant la commission de conciliation.

Le 28 octobre 2004, R. _____ SA a saisi le Juge de paix du district de Morges d'une requête d'expulsion dirigée contre la défenderesse.

13. Un commandement de payer les sommes de 117'263 fr. 75 avec intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} septembre 2003 et 204 fr. sans intérêt a été notifié le 14 mai 2004 à la défenderesse, poursuivie, dans le cadre de la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites de Morges-Aubonne en validation de la prise d'inventaire n° [...] pour sauvegarde du droit de rétention du bailleur, sur réquisition de R. _____ SA, poursuivante. Ce commandement de payer indiquait comme cause de l'obligation "Solde redû sur les loyers du 1^{er} avril 2003 au 31 mars 2004 pour local-dépôt n° 700 sis au rez-de-chaussée de l'immeuble [...] à [...]" et "Frais de l'office pour procès-verbal d'inventaire No [...]. La créancière se réfère au bail oral conclu entre les parties".

Un second commandement de payer la somme de 245'876 fr. 05 avec intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} octobre 2001 sous déduction de 12'438 fr. 90 d'acompte au créancier du 1^{er} janvier 2003 a été notifié le 16 août 2004 à la défenderesse, poursuivie, dans le cadre de la poursuite ordinaire n° [...] de l'Office des poursuites de Morges-Aubonne, à la

requête de R._____ SA, poursuivante. Ce commandement de payer indiquait comme cause de l'obligation "Solde loyer impayé au 28 février 2003 selon accord intervenu entre les administrateurs, ratifié par l'assemblée générale du 27 février 2004, l'organe de révision et G._____, expert mandaté".

14. Par requête du 28 octobre 2004, R._____ SA a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Morges, en prenant les conclusions suivantes :

"I. Que O._____ SA est sa débitrice et doit lui faire immédiat paiement des valeurs échues suivantes :

Fr. 137'263.75 (cent trente-sept mille Fr et 75 cts) avec intérêt au 5% l'an dès le 1^{er} septembre 2003, date moyenne,
./ Fr. 15'000.-- versés à compte le 16 janvier 2004
./ Fr. 20'000.-- versés à compte le 10 mai 2004

II. Qu'en conséquence, l'opposition formulée par O._____ SA au commandement de payer qui lui a été notifié le 14 mai 2004 doit être levée à concurrence des valeurs ci-dessus, libre cours étant laissé dans cette mesure à la poursuite no [...] de l'Office de Morges-Aubonne en validation de la prise d'inventaire no [...].

III. Qu'en outre O._____ SA est sa débitrice et doit lui faire immédiat paiement des valeurs échues suivantes :

Fr. 10'558.75 avec int. 5% l'an dès le 1^{er} avril 2004
Fr. 10'558.75 avec int. 5% l'an dès le 1^{er} mai 2004
Fr. 10'558.75 avec int. 5% l'an dès le 1^{er} juin 2004
Fr. 10'558.75 avec int. 5% l'an dès le 1^{er} juillet 2004
Fr. 10'558.75 avec int. 5% l'an dès le 1^{er} août 2004
Fr. 10'558.75 avec int. 5% l'an dès le 1^{er} septembre 2004
Fr. 10'558.75 avec int. 5% l'an dès le 1^{er} octobre 2004

IV. Qu'au surplus O._____ SA devra continuer à s'acquitter d'indemnités d'occupation mensuelles de Fr. 10'558.75 dès le 1^{er} novembre 2004 et jusqu'à la libération des lieux, toutes autres et plus amples prétentions étant expressément réservées."

La Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Morges a tenu audience le 24 janvier 2005. Dans le procès-verbal qu'elle a délivré à cette occasion, la Commission de conciliation a constaté l'échec de la conciliation entre les parties.

15. La faillite de R._____ SA ayant été ajournée le 23 novembre 2004, l'agent d'affaires breveté I._____ a été désigné comme curateur, sa mission visant notamment l'encaissement des loyers dus pour la parcelle litigieuse.

16. Par ordonnance d'expulsion du 25 novembre 2004, le Juge de paix du district de Morges a ordonné à la défenderesse de quitter et

rendre libres, pour le 21 février 2005, à 9 heures, les locaux qu'elle occupait dans l'immeuble sis [...], à [...].

Le 27 janvier 2005, la défenderesse a recouru contre cette ordonnance. Par arrêt du 31 mars 2005, la Chambre des recours du Tribunal cantonal a rejeté ce recours et confirmé l'ordonnance rendue.

La défenderesse a finalement quitté les locaux le 1^{er} juillet 2006, ce qu'atteste une lettre du 6 octobre 2006 adressée par l'Office des poursuites et faillites de l'arrondissement de Morges-Aubonne au tribunal de céans [réd. : *le Tribunal des baux*].

17. Le 26 janvier 2005, a été conclue une convention visant à régler le sort de différentes créances que les sociétés du groupe [...] avaient alors les unes contre les autres. Cette convention lie F. _____ SA, R. _____ SA, H. _____ SA, V. _____ Inc, E. _____ SA, la défenderesse ainsi que les demandeurs A.M. _____ et U. _____ personnellement. Cette convention prévoit notamment ceci :

"Afin d'assainir les bilans et de diminuer les expositions inutiles et dans le but de préparer la liquidation des sociétés F. _____ SA, H. _____ SA et R. _____ SA les parties concernées conviennent ce qui suit :

1. Les parties confirment et acceptent les soldes selon tableaux en annexe, sous réserve de
 - Mr. U. _____ accepte de bilan de H. _____ SA du tableau en annexe, sous réserve de l'obtention d'un justificatif de l'opération de remboursement d'un prêt en USD de V. _____ Inc. Le gain éventuel du à la variation du taux de change appartient à H. _____ SA.
 - O. _____ SA met des réserves concernant les soldes entre O. _____ SA et R. _____ SA
2. Les parties acceptent et confirment l'échange et le rachat des créances selon tableau en annexe, valeur 31.12.2003."

Au tableau figurant en annexe à la convention, apparaît, dans la colonne dédiée à R. _____ SA, un montant de "- 92'269 fr. 50" sur la ligne intitulée "Compte-courant O. _____ SA". Ce tableau indique que la dette initiale de la défenderesse envers R. _____ SA - d'un montant de "332'087 fr. 45" - se trouve ainsi ramenée à "39'817 fr. 95".

18. Un commandement de payer les sommes de 105'587 fr. 50 avec intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} août 2004 et 204 fr. sans intérêt a été notifié le 17 février 2005 à la défenderesse, poursuivie, dans le cadre de la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites de Morges-Aubonne en validation de la prise d'inventaire n° [...] pour sauvegarde du droit de rétention de cet Office, à la requête de R. _____ SA, poursuivante. Ce commandement de payer indiquait comme cause de l'obligation "Poursuite en validation de l'inventaire [...]. Loyers du 1^{er} avril 2004 au 31 juillet 2004, puis indemnités d'occupation du 1^{er} août 2004 au 31 janvier

2005 pour local-dépôt no 700 sis au rez-de-chaussée de l'immeuble [...], à [...], soit 10 mois à Fr. 10'558.75. La créancière se réfère au bail oral conclu par les parties." et "Frais OP procès-verbal d'inventaire no [...]".

19. Par requête du 23 février 2005 dirigée contre la défenderesse, R. _____ SA, représentée par C. _____ SA, gérant légal, a ouvert action devant le Tribunal des baux. Dans cet acte, la demanderesse a allégué notamment les faits suivants :

- "7. ...le loyer [de la défenderesse] a été fixé d'un commun accord à Fr. 10'000.-- net par mois,
- 9. Il sied de relever que E. _____ SA, co-contractante de la convention du 18 avril 2001 paye le même montant par mois, conformément aux engagements pris, de part et d'autres.
- 12. Le loyer est déterminé de façon précise, en accord avec les administrateurs A.M. _____ et U. _____ à Fr. 120'000.-- par an, plus charges.
- 18. Selon décompte du 24 mars 2004 restaient dues les valeurs suivantes :

Loyers nets du 1 ^{er} mars au 31 décembre 2003, soit 10 mois à Fr. 10'000.--	Fr. 100'000.--
Charges du 1 ^{er} mars au 31 décembre 2003 soit 10 mois à Fr. 558.75	Fr.
5'587.50	
Loyers nets du 1 ^{er} janvier au 31 mars 2004, soit 3 mois à Fr. 10'000.--	Fr. 30'000.--
Charges du 1 ^{er} janvier au 31 mars 2004, soit 3 mois à Fr. 558.75	Fr.
<u>1'676.25</u>	
Total	Fr.
137'263.75	
./. acompte versé le 16 janvier 2004 (pièce 19)	Fr. 15'000.--
./. acompte versé le 8 mars 2004 (pièce 20)	Fr. 5'000.--
Solde dû du 1 ^{er} mars 2003 au 31 mars 2004	Fr. 20'000.--
117'263.75"	Fr.

Au pied de cette requête, R. _____ SA a pris les conclusions suivantes, avec dépens :

- I. Que O. _____ SA est sa débitrice et doit lui faire immédiat paiement des valeurs échues suivantes :
Fr. 137'263.75 (cent trente-sept mille Fr et 75 cts) avec intérêt au 5% l'an dès le 1^{er} septembre 2003 date moyenne,
./. Fr. 15'000.-- versés à compte le 16 janvier 2004
./. Fr. 20'000.-- versés à compte le 10 mai 2004
- II. Qu'en conséquence, l'opposition formulée par O. _____ SA au commandement de payer qui lui a été notifié le 14 mai 2004 doit être levée à concurrence des valeurs ci-dessus, libre cours étant laissé dans cette mesure à la poursuite no [...] de l'Office de Morges-Aubonne en validation de la prise d'inventaire no [...].

III. Qu'en outre O. _____ SA est sa débitrice et doit lui faire immédiat paiement des valeurs échues suivantes :

Fr. 10'558.75 avec int. à 5% l'an dès le 1^{er} avril 2004
Fr. 10'558.75 avec int. à 5% l'an dès le 1^{er} mai 2004
Fr. 10'558.75 avec int. à 5% l'an dès le 1^{er} juin 2004
Fr. 10'558.75 avec int. à 5% l'an dès le 1^{er} juillet 2004
Fr. 10'558.75 avec int. à 5% l'an dès le 1^{er} août 2004
Fr. 10'558.75 avec int. à 5% l'an dès le 1^{er} septembre 2004
Fr. 10'558.75 avec int. à 5% l'an dès le 1^{er} octobre 2004
Fr. 10'558.75 avec int. à 5% l'an dès le 1^{er} novembre 2005
Fr. 10'558.75 avec int. à 5% l'an dès le 1^{er} décembre 2004
Fr. 10'558.75 avec int. à 5% l'an dès le 1^{er} janvier 2005

IV. Qu'en conséquence, l'opposition formulée par O. _____ SA au commandement de payer qui lui a été notifié le 17 février 2005 doit être levée à concurrence des valeurs ci-dessus, libre cours étant laissé dans cette mesure à la poursuite no [...] de l'Office de Morges-Aubonne en validation de la prise d'inventaire no [...].

V. Qu'au surplus O. _____ SA devra continuer à s'acquitter d'indemnités d'occupation mensuelles de Fr. 10'558.75 dès le 1^{er} février 2005 et jusqu'à la libération des lieux, toutes autres et plus amples prétentions étant expressément réservées.

VI. Demeurent réservées les conclusions du curateur de la société l'agent d'affaires breveté I. _____

I. Que O. _____ SA est la débitrice de R. _____ SA de la somme de Fr. 245'876.05 (deux cent quarante cinq mille huit cent septante-six Fr. et 5 cts) à titre de loyers arriérés au 1^{er} mars 2003 avec intérêt à 5% dès le 1^{er} octobre 2001, sous déduction de Fr. 12'438.90 valeur au 1^{er} janvier 2003.

II. Que l'opposition formulée par O. _____ SA au commandement de payer la poursuite no [...] de l'Office des poursuites de Morges-Aubonne est levée dans cette mesure avec suite de dépens."

20. Par une seconde requête, déposée le 28 février 2005 devant le Tribunal des baux également, R. _____ SA, représentée cette fois-ci par son curateur, l'agent d'affaires breveté I. _____, a pris les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens :

"I. O. _____ SA est la débitrice de R. _____ SA et lui doit immédiat paiement de la somme de Fr. 245'876.05 (deux cent quarante cinq mille huit cent septante-six francs et cinq centimes) à titre de loyers arriérés arrêtés au 1^{er} mars 2003 portant intérêt au taux de 5% l'an dès le 1^{er} octobre 2001, sous déduction d'un acompte de Fr. 12'438.90 (douze mille quatre cent trente huit francs et nonante centimes) valeur au 1^{er} janvier 2003.

- II. L'opposition totale formulée par O._____ SA au commandement de payer la poursuite no [...] de l'Office des poursuites de Morges-Aubonne est définitivement levée dans cette mesure."

21. Le 11 mars 2005, la défenderesse a adressé au tribunal de céans [*Réd. : le Tribunal des baux*] deux mémoires de détermination dans lesquels elle a pris les conclusions suivantes en relation avec chacune des deux requêtes émanant de R._____ SA :

"Fondée sur ce qui précède, O._____ SA a l'honneur de conclure, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la requête."

Dans sa détermination relative à la requête de R._____ SA représentée par C._____ SA, la défenderesse a notamment indiqué - quant à l'allégué 11 de la requête - qu'elle admettait devoir payer l'occupation de certaines surfaces, mais qu'un montant équitable restait à définir. La détermination de la défenderesse relative à la requête de R._____ SA représentée par l'agent d'affaires breveté I._____ indique, à son chiffre 1, reprendre les déterminations comprises dans le mémoire adressé à C._____ SA.

22. Dans un courrier adressé le 12 septembre 2005 au Président du Tribunal d'arrondissement de La Côte, le curateur I._____ a fait savoir qu'à fin août 2005, l'arriéré de loyers dus par la défenderesse, initialement de 332'087 fr. 45, avait été ramené à 239'817 fr. 95 après compensation de créance, puis avait été porté à 223'522 fr. 95 à fin 2004, pour ensuite s'élever à 416'522 fr. 95 en tenant compte des huit mois échus supplémentaires, valeur à fin août 2005. Le curateur précisait que l'arriéré de loyers dus par la société E._____ SA était, à la même époque, de 19'712 fr. 80.

23. Le rapport de révision 2004 de R._____ SA, établi par L._____ le 12 septembre 2005, indique notamment les réserves de ce dernier quant au montant de la créance de la défenderesse qui y figure. Il y est relevé un désaccord sur le montant du loyer entre bailleresse et locataire.

Entendu aux débats, L._____ a déclaré avoir averti le conseil d'administration de R._____ SA d'une différence de 140'000 fr. au 31 décembre 2003 entre ce que cette société réclamait et ce que la défenderesse reconnaissait lui devoir. A l'époque, L._____ avait déclaré aux membres du conseil d'administration que si les montants invoqués par la défenderesse étaient exacts, R._____ SA se trouverait alors en situation de surendettement.

Dans les comptes 2004 figurant au rapport de révision de R._____ SA, l'on peut observer qu'un montant de 336'522 fr. 95 est indiqué comme dette de la demanderesse pour les loyers des locaux litigieux.

L._____ a encore indiqué lors de son audition par le tribunal que selon lui le montant des loyers avait été accepté par signature des bilans. Il a fait observer que la défenderesse ne payait même pas les montants de loyer qu'elle reconnaissait devoir et que ces montants étaient comptabilisés au bilan de la défenderesse comme des dettes.

24. Le 27 septembre 2005, L._____ rédigeait un rapport par lequel il relevait avoir assumé le mandat de réviseur de R._____ SA pour 2003, les comptes annuels 2002 ayant été révisés par [...] SA. Dans ce rapport, L._____ remarquait que R._____ SA se trouvait en situation de surendettement. Dans les comptes figurant en annexe à ce courrier, on peut observer que dans la colonne 2002, apparaît un montant de 224'758 fr. 55 sous la rubrique "Débiteurs - O._____ SA". Ce montant est repris dans les comptes 2004 de R._____ SA, en page 5.

25. La faillite de R._____ SA a été prononcée le 13 septembre 2005 par le Président du Tribunal d'arrondissement de La Côte. Dans le cadre de cette faillite, l'Office des faillites de Morges-Aubonne a adressé aux créanciers une circulaire leur offrant la cession des droits de la masse dans le procès en reconnaissance de dette concernant une créance de loyer contre la défenderesse.

26. Par courrier du 3 octobre 2005, la Présidente du Tribunal des baux informait R._____ SA et la défenderesse de la suspension du procès pendant devant son autorité.

27. Le 10 mars 2006, l'état de collocation dans la faillite de R._____ SA a été déposé. Les demandeurs y apparaissent tous deux comme créanciers de la masse en faillite.

A.M._____ a été admis à l'état de collocation pour une créance de 300'000 fr., consistant en un cautionnement solidaire de R._____ SA en faveur du [...]. Le demandeur U._____ a également été admis à l'état de collocation pour une créance de même nature et de même montant. Selon les demandeurs, ces créances, colloquées sous numéros d'ordre 17 et 23 de l'état de collocation, tendent au remboursement par la faillie d'un montant qu'ils pourraient être éventuellement amenés à payer au [...] en leur qualité de cautions solidaires de R._____ SA suite à un emprunt contracté par l'entreprise auprès de cet établissement bancaire. Pour chacun de ces deux postes, l'état de collocation indique sous la rubrique "observations" qu'il s'agit de créances conditionnelles au sens de l'article 210 LP. Aux débats, le demandeur U._____ a déclaré que le [...] lui avait annoncé récemment qu'il n'avait pas l'intention d'agir contre les deux cautions. Le demandeur A.M._____ a quant à lui contesté cette affirmation.

28. Par décision de cession des droits de la masse en faillite, au sens de l'article 260 LP, du 23 mai 2008, l'Office des poursuites et faillites de l'arrondissement de Morges-Aubonne a autorisé deux créanciers, soit les demandeurs U._____ et A.M._____, à prendre la place de la masse en faillite de R._____ SA dans le procès introduit devant le tribunal de

céans [Réd. : le Tribunal des baux], en leur propre nom, pour leur compte et à leurs risques et périls.

Le 5 juin 2008, le demandeur U._____ a contesté devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de La Côte, par voie de plainte au sens de l'article 17 LP, la décision de l'office des poursuites et faillites d'accorder la cession des droits de la masse en faillite à A.M._____. Par décision du 8 août 2008, cette autorité a admis la plainte déposée par le demandeur U._____ et a ordonné à l'office des poursuites et faillites de procéder à l'annulation de sa décision du 23 mai 2008 en tant qu'elle autorisait la cession des droits de la masse à A.M._____.

Par acte du 21 août 2008, A.M._____ a recouru contre cette décision devant la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal. Par arrêt du 8 avril 2009, la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal a admis le recours d'A.M._____, annulé le prononcé entrepris et rejeté la plainte du 5 juin 2008 du demandeur U._____.

29. Par courrier du 7 juillet 2009, la Présidente du Tribunal des baux a informé les parties de la reprise de la cause entre les demandeurs A.M._____ et U._____ d'une part et la défenderesse O._____ SA d'autre part.

30. Dans un courrier du 10 mars 2010 envoyé au Tribunal des baux, la défenderesse déclarait invoquer la compensation pour un montant de 198'616 fr., avec la précision que 92'269 fr. 50 représentaient une créance contre R._____ SA, le reste consistant en des paiements effectués à titre d'indemnisation pour l'occupation des locaux litigieux.

31. Le Tribunal des baux a tenu audience le 18 mars 2010.

Le demandeur U._____ a déclaré contester la qualité pour agir de A.M._____ au motif que la créance de ce dernier contre la faillie serait inexistante. Il a déclaré par ailleurs invoquer la prescription de toutes éventuelles prétentions de la défenderesse. Il a également modifié ses conclusions en ce sens que le montant réclamé s'élevait désormais à 516'522 fr. 95 plus intérêts.

Le demandeur A.M._____ a conclu pour sa part à ce qu'O._____ SA soit reconnue sa débitrice de la somme de 240'000 fr. au titre de l'occupation du bâtiment n° [...] ECA, au 30 juin 2006.

La défenderesse a de son côté conclu au rejet des conclusions prises par les demandeurs. Elle a déclaré opposer la compensation pour des montants cas échéant versés indûment à hauteur de 198'616 fr. et pour d'éventuels autres montants versés à tort, à concurrence de 22'614 francs. A titre subsidiaire, elle a fait valoir que les locaux qui lui avaient été remis présentaient plusieurs défauts, ce qui justifiait une réduction de loyer.

Le tribunal a entendu les témoins Z._____, L._____, I._____ et G._____.

Z._____, réviseur entre 1997 et 2002 des sociétés du groupe [...], a déclaré que c'était à l'évidence le demandeur A.M._____ qui dirigeait la défenderesse et qui prenait toutes les décisions la concernant. Selon lui, B.M._____, également inscrite au registre du commerce comme administratrice de la défenderesse, avait un rôle beaucoup plus restreint. Le témoin a précisé n'avoir eu, dans l'exercice de son mandat, que très peu de contacts avec B.M._____. Le témoin I._____ a confirmé ces propos. Nommé curateur de R._____ SA, l'essentiel des contacts qu'il a eus avec les représentants d'O._____ SA ont eu lieu avec A.M._____. L._____, réviseur de H._____ SA, de R._____ SA et de F._____ SA entre 2003 et 2004, a confirmé cet état de fait, relevant qu'il n'avait rencontré B.M._____ qu'à l'occasion d'une assemblée générale.

32. Le tribunal de céans [*Réd. : le Tribunal des baux*] a tenu une nouvelle audience le 16 septembre 2010, lors de laquelle il a entendu les témoins T._____, Y._____, J._____, D._____, Q._____, N._____ ainsi que P._____.

Lors de cette audience, le demandeur U._____ a déclaré que les conclusions prises contre la défenderesse l'étaient en son nom propre, en sa qualité de créancier cessionnaire des droits de la masse en faillite de R._____ SA. Le demandeur A.M._____ a fait de même.

B.M._____, pour la défenderesse, a déclaré que cette dernière avait définitivement libéré les locaux du bâtiment n° [...] ECA le 30 juin 2006.

Le demandeur U._____ a déclaré opposer la prescription de toute prétention de la défenderesse et exciper encore de la péremption respectivement de la déchéance de tous droits et créances éventuels de la défenderesse. Il a en outre renoncé à l'audition du témoin [...].

Le demandeur A.M._____ a requis que les pièces produites par le demandeur U._____ sous bordereaux des 17 mars 2010 et 30 août 2010 soient retranchées du dossier, au motif que la production de ces pièces porterait atteinte à sa personnalité. La défenderesse a de son côté requis que l'audience du 16 septembre 2010 soit renvoyée aux fins de procéder à l'audition de S._____, en qualité de témoin. Le tribunal de céans [*Réd. : le Tribunal des baux*] a rejeté ces réquisitions sur le siège.

Le témoin T._____, employé auprès de C._____ SA, gérant légal de R._____ SA puis d'O._____ SA dès 2003, a déclaré que son interlocuteur pour O._____ SA avait toujours été le demandeur A.M._____ et non l'épouse de ce dernier. Le rôle de dirigeant effectif d'O._____ SA du demandeur A.M._____ a été confirmé par les collaborateurs de la défenderesse, Q._____ et J._____, ainsi que par Y._____, le directeur de la société [...] SA qui exploitait une entreprise sur le terrain voisin.

Le témoin J._____, qui est l'employée de la défenderesse depuis 2000, a fait état de problèmes de chauffage, en précisant que

l'hiver 2005/2006 avait été très rude, qu'il avait fallu installer des chauffages électriques d'appoint et qu'elle avait dû parfois travailler avec son manteau. Le témoin Q._____, ancien employé de la défenderesse, a également évoqué des températures fraîches en hiver dans les locaux d'O._____ SA. Il a déclaré avoir relevé un jour une température de 8°C.

Les témoins J._____ et Q._____ ont également affirmé que le bâtiment sis [...] à [...] présentait des infiltrations d'eau. J._____ a remarqué qu'il y avait de grosses flaques dans les couloirs et des moisissures dans les bureaux. Q._____ a également déclaré avoir vu des flaques, notamment dans l'aile du bâtiment qui n'était pas occupée. Il a relevé que dans l'atelier, des seaux avaient été disposés afin de récolter l'eau qui coulait. Selon ce témoin, les bureaux étaient en revanche dans un état correct. Les deux témoins précités ont remarqué que la dégradation des locaux occupés par la défenderesse avait commencé après le départ d'E._____ SA.

Le témoin P._____, qui exerce la fonction de cadre chez E._____ SA, a confirmé que lorsque cette société avait déménagé dans l'autre bâtiment, le bâtiment n° [...] ECA était en bon état. Aujourd'hui, le bâtiment n° [...] ECA, qui a été détruit, n'existe plus."

En droit, les premiers juges ont considéré que le demandeur A.M._____ devait être admis à agir contre la défenderesse au même titre que le demandeur U._____. Ils ont retenu en substance qu'il résultait de la lettre d'intention du 17 mars 2000 ainsi que de l'accord du 18 avril 2001 que les demandeurs avaient la réelle et commune intention de répartir les locaux appartenant à R._____ SA de manière qu'une partie de ceux-ci soit occupée par la défenderesse et l'autre par E._____ SA moyennant le paiement d'une rémunération à la société propriétaire des locaux, l'accord du 18 avril 2001 fixant précisément le principe du bail, le paiement d'un loyer identique pour l'usage de chacun des deux bâtiments et le paiement par chaque entité des charges afférentes aux locaux qu'elle occupait. Quant au montant du loyer, en approuvant les comptes 2001 et 2002 de la société R._____ SA, d'abord par déclaration signée le 4 avril 2003 puis lors de l'Assemblée générale du 27 février 2004, le demandeur A.M._____ avait expressément reconnu les montants comptabilisés à titre de loyer et de frais accessoires, soit 10'558 fr. 75 par mois. En outre, dès lors que A.M._____ avait à l'époque la maîtrise complète et effective de la société défenderesse, l'approbation des comptes par l'intéressé liait cette dernière. Les premiers juges ont ainsi retenu que les parties avaient conclu, par actes concluants, un

contrat de bail portant sur la mise à disposition de la défenderesse par R._____ SA du bâtiment ECA n° [...] pour un loyer mensuel net de 10'000 fr. plus 558 fr. 75 de charges, contrat qui avait pris effet au 15 septembre 2000. Le contrat ayant pris fin au 31 juillet 2004 et la défenderesse ayant libéré les locaux au 30 juin 2006, cette dernière devait au titre de loyer un montant de 283'729 fr. 20 au 31 juillet 2004, résultant des comptes de R._____ SA, ainsi qu'une indemnité pour occupation illicite correspondant à 10'558 fr. 75 fr. par mois entre le 1^{er} août 2004 et le 31 décembre 2004, soit 52'793 fr. 75, et à 10'000 fr. par mois pour la période allant du 1^{er} janvier 2005 au 30 juin 2006, soit 180'000 francs. La date de la communication à la défenderesse des conclusions de la requête du 28 octobre 2004 déposée par R._____ SA auprès de la Commission de conciliation n'ayant pas été établie, les premiers juges ont considéré que la défenderesse n'en avait eu connaissance que lors de la séance de la commission de conciliation du 24 janvier 2005, de sorte que seul était dû le montant de 62'793 fr. 75 correspondant aux indemnités échues pour les mois d'août 2004 à janvier 2005, les intérêts moratoires courant dès le 25 janvier 2005; quant aux 170'000 fr. restants, pour lesquels R._____ SA devait adresser une nouvelle interpellation à la défenderesse, les premiers juges ont retenu la date de l'audience du 18 mars 2010 comme *dies a quo*, faute pour les demandeurs d'avoir établi l'existence d'une interpellation antérieure. S'agissant des créances invoquées en compensation par la défenderesse, les premiers juges ont considéré que le montant de 106'346 fr. 50 réclamé par l'intéressée à titre de paiements effectués suite à son occupation des locaux entre 2001 et 2006 ne pouvait être répété dès lors qu'il ne constituait pas un indu au vu du contrat de bail ayant lié R._____ SA à la défenderesse, que la créance de 92'269 fr. 50 que la défenderesse prétendait détenir contre R._____ SA avait déjà été prise en compte dans la comptabilité de cette société et déduite de la dette de la défenderesse et que le montant de 22'614 fr. concernant des factures que la défenderesse prétendait avoir acquittées pour divers frais en relation avec l'entretien de l'immeuble était à la charge de cette dernière en vertu de la convention conclue le 18 mars 2001. Les premiers juges ont également rejeté les prétentions de la défenderesse pour défauts de la chose louée, retenant que l'intéressée n'avait pris aucune

conclusion en réduction de loyer au cours de l'instance et qu'elle n'avait de toute manière pas établi qu'elle s'était plainte de l'état des locaux auprès de R. _____ SA ni que cette dernière aurait eu connaissance des défauts allégués. S'agissant de la répartition des montants alloués aux demandeurs en fonction de ce qui précédait, les premiers juges ont fait application de l'art. 260 al. 2 LP (loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite; RS 281.1). Dans la mesure de l'exigibilité des créances concernées, ils ont prononcé la mainlevée définitive de chacune des trois poursuites pour dettes notifiées à la défenderesse à la requête de R. _____ SA.

B. Par acte du 2 novembre 2011, O. _____ SA a recouru contre ce jugement en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que les conclusions d'U. _____ et A.M. _____ sont rejetées, les oppositions formées par O. _____ SA dans les poursuites n^{os} [...], [...] et [...] de l'Office des poursuites de Morges-Aubonne étant maintenues. Subsidièrement, la recourante a conclu à l'annulation du jugement entrepris et au renvoi de la cause au Tribunal des baux pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Dans le délai imparti, la recourante a déposé un mémoire dans lequel elle a développé ses moyens et confirmé ses conclusions.

Par mémoire du 22 mars 2012, l'intimé U. _____ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet du recours.

Dans le cadre de ses déterminations du 22 avril 2012, l'intimé A.M. _____ a déclaré s'en remettre à justice.

Par actes des 1^{er} mai, 3 mai, 24 mai et 25 mai 2012, les parties ont procédé à un échange supplémentaire d'écritures.

En droit :

1.

1.1 Depuis l'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2011 du CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties (art. 405 al. 1 CPC; ATF 137 III 127 et 130). En l'occurrence, le dispositif du jugement entrepris a été notifié aux parties le 16 septembre 2010. Sont donc applicables les dispositions en vigueur à cette date, en particulier celles contenues dans la LTB (loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux, en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010) et dans le CPC-VD (Code de procédure civile du canton de Vaud du 14 décembre 1966, en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010).

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

Déposé en temps utile, le recours tend principalement à la réforme et subsidiairement à la nullité du jugement entrepris.

Les déterminations échangées par les parties par actes des 1^{er}, 3, 24 et 25 mai 2012 sont recevables au vu de la jurisprudence du Tribunal fédéral en matière de droit de réplique (TF 4A_332/2011 du 21 novembre 2011 c. 1; ATF 133 I 98 et 100).

2. Il convient d'examiner tout d'abord le recours en nullité (art. 470 al. 1^{er} CPC-VD).

2.1 La recourante conteste la compétence du Tribunal des baux. En bref, elle relève que les intimés et la société F. _____ SA ont convenu de recourir, à titre exclusif, à une procédure de conciliation et d'arbitrage

de la Chambre vaudoise de commerce et de l'industrie, que les intimés ont décidé de régler leur contentieux concernant les produits et les charges devant être supportées par chacune de leurs deux sociétés par un arbitrage et que le présent litige s'inscrit dans le cadre d'un règlement de compte.

2.1.1 Selon l'art. 444 al. 1 ch. 1 CPC-VD, le recours en nullité peut être formé contre tout jugement principal d'une autorité judiciaire quelconque lorsque le déclinatoire aurait dû être prononcé d'office. Ce grief n'est toutefois recevable que lorsque la question de la compétence n'a pas été tranchée séparément du fond (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 3 ad art. 444 CPC-VD, p. 651).

Le juge examine d'office sa compétence et prononce le déclinatoire lorsqu'il n'est pas compétent (art. 57 al. 1 CPC-VD). Le législateur a généralisé le déclinatoire d'office à tous les cas d'incompétence matérielle ou territoriale, de sorte que, désormais, le juge doit toujours contrôler sa compétence d'office (Poudret/ Haldy/Tappy, op. cit., nn. 1 et 7 ad art. 57 CPC-VD, pp. 93 et 96). En cas de violation de règles dispositives de compétence, le juge renonce cependant à prononcer le déclinatoire si le défendeur procède au fond sans faire de réserve ou si les parties ont valablement convenu d'une élection de for (art. 57 al. 2 CPC-VD).

Selon la jurisprudence (cf. JT 1974 III 44), l'exception d'incompétence soulevée pour la première fois devant l'autorité de recours alors qu'elle aurait pu l'être devant le premier juge est contraire à la bonne foi et doit être écartée en vertu de l'art. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210). Cette solution est inapplicable lorsque la partie n'a pas procédé en première instance (art. 57 al. 2 CPC-VD) ou, en procédant, n'a pu renoncer à une règle absolue de compétence dont le juge doit assurer d'office le respect (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 4 ad art. 444 CPC-VD, p. 652).

Selon l'art. 6 aLTB, le juge décline d'office sa compétence. S'agissant de la compétence matérielle du Tribunal des baux, l'art. 1 aLTB consacre une règle attributive de compétence de nature impérative. La Cour de céans a admis la possibilité pour une partie de soulever le déclinatoire en seconde instance, malgré le principe rappelé au JT 1974 III 44 précité. Il s'agissait en l'espèce d'un cas soumis au juge de paix alors qu'il aurait dû être soumis au Tribunal des baux, dont la compétence est impérative et absolue; en l'absence d'un litige portant sur une chose immobilière et reposant sur un état de fait susceptible d'être soumis au droit du bail, le déclinatoire doit ainsi être prononcé d'office, soit même si les parties ont procédé sans réserve sur le fond et en tout état de cause, le cas échéant même en deuxième instance par l'instance de recours (JT 2005 III 84; Byrde/Giroud Walter/Hack, Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 3 ad art. 6 aLTB). La possibilité d'un déclinatoire en deuxième instance a également été confirmée ultérieurement, même en l'absence de recours en nullité (JT 2009 III 28).

2.1.2 En l'espèce, le litige repose sur un état de fait susceptible d'être soumis au droit du bail, de sorte que les premiers juges, pas plus que la Cour de céans, ne doivent prononcer d'office le déclinatoire. Ce qui est litigieux est en effet uniquement l'incompétence – soulevée pour la première fois devant la Cour de céans – résultant d'une convention d'arbitrage interne, soit régie par le C-Arb (Concordat sur l'arbitrage du 27 août 1969; RSV 278.91). Celle-ci s'impose à moins que le défendeur n'ait procédé au fond sans contester la voie judiciaire (exception d'arbitrage), auquel cas il est censé avoir renoncé à l'arbitrage (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 4 ad art. 57 CPC-VD, p. 94). Cette règle vaut aussi en ce qui concerne le Tribunal des baux.

En l'occurrence, la recourante n'a soulevé à aucun moment une exception d'arbitrage devant les premiers juges. Elle est par conséquent déchue du droit de le faire en deuxième instance. Partant, le moyen doit être rejeté.

2.2 S'agissant des autres moyens soulevés par la recourante en nullité, il convient de rappeler que, conformément à l'art. 444 al. 1 ch. 3 CPC-VD, applicable par renvoi de l'art. 13 aLTB, le recours en nullité formé pour violation des règles essentielles de la procédure n'est recevable que lorsque l'informalité résultant de la violation prétendue ne peut pas être corrigée dans le cadre d'un recours en réforme. Or, la Chambre des recours statuant en instance de réforme peut, en vertu de l'art. 452 al. 1ter et al. 2 CPC-VD, corriger ou compléter l'état de fait sur la base du dossier ou ordonner l'administration de toute preuve ou mesure d'instruction qu'elle juge utiles selon l'art. 456a CPC-VD (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., Lausanne 2002, n. 14 ad art. 444 CPC-VD, p. 655).

En l'espèce, la recourante se plaint du refus des premiers juges de procéder à l'audition en qualité de témoin de S._____. Elle leur reproche également d'avoir écarté l'exception de compensation qu'elle avait soulevée, sans avoir procédé à une analyse des frais qu'elle avait assumés durant l'occupation des locaux litigieux. Ces griefs peuvent toutefois être examinés dans le cadre du recours en réforme, de sorte qu'ils sont irrecevables en nullité.

3. Il y a lieu de passer à l'examen du recours en réforme.

3.1 Dans le cadre du recours en réforme, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC-VD par renvoi de l'art. 13 aLTB). Les parties ne peuvent toutefois articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux qui résultent du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC-VD (art. 452 al. 1ter CPC-VD). La cour de céans développe donc son raisonnement juridique sur la base de l'état de fait du jugement, après en avoir vérifié la conformité aux preuves figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3).

3.2 En l'espèce, l'état de fait du jugement est conforme aux pièces du dossier et aux autres preuves administrées. Il y a cependant lieu de le compléter sur les points suivants :

- Selon un rapport établi par l'entreprise générale et immobilière X. _____ SA au mois de février 1998, plusieurs infiltrations d'eau étaient perceptibles en divers endroits de l'immeuble n° [...] ECA; les dégâts visibles allaient de simples traces (coulures, cloques sur les crépis intérieurs, taches d'humidité) à la détérioration importante (dégâts au système électrique, pourrissement possible de la structure en bois et des murs en béton cellulaire). L'entreprise mentionnait que la situation était grave, qu'une réfection complète de toute la toiture était nécessaire pour stopper un processus qui s'accélérait et qui ne pouvait en aucun cas être enrayé par des interventions ponctuelles. Elle relevait aussi que la deuxième catégorie de travaux nécessaires pour assainir ces bâtiments concernaient la viabilité même de ceux-ci, qu'une non-exécution à court terme pourrait entraîner des conséquences importantes (dégâts rapides, voire inhabitabilité des locaux), qu'ils concernaient en particulier l'étanchéité des toitures, la technique (ventilation et chauffage) et des détériorations ponctuelles de façade.

- Le 17 mars 2000, les intimés ont signé un document intitulé "lettre d'intentions", libellé à l'en-tête de H. _____ SA, fixant le principe selon lequel la parcelle n°[...] d[...] serait divisée en deux zones de valeurs égales, l'une attribuée à la société d'A.M. _____ et l'autre à celle d'U. _____. Le 18 avril 2001, les intimés ont signé une nouvelle convention intitulée "accord général", confirmant le principe du partage par moitié de la parcelle susmentionnée et prévoyant que, dès le 1^{er} avril 2000, E. _____ SA déménagerait dans le bâtiment n° [...] ECA tandis qu'O. _____ SA resterait dans le bâtiment n° [...] ECA.

- Lors d'une réunion tenue le 23 septembre 2002, les intimés et d'autres participants ont discuté des questions immobilières, notamment sur la date à laquelle le partage voulu au sein de la société R. _____ SA

devait intervenir et l'unanimité s'est faite autour de la date du 1^{er} avril 2000.

- Dans son rapport du 4 novembre 2002, l'expert S. _____ fait notamment état de divers défauts dans le bâtiment ECA n° [...], soit des problèmes de chauffage et une toiture à refaire. Cet expert relève en particulier que le chauffage se fait à distance au mazout depuis le bâtiment ECA n° [...] et que la diffusion de chaleur serait défectueuse, notant la présence de chauffage d'appoint lors de sa visite.

- Il ressort des comptes 2004 de R. _____ SA que le loyer pour les locaux occupés par E. _____ SA dans le bâtiment ECA n° [...] a été versé depuis mi-septembre 2000.

- Dans l'arrêt qu'elle a rendu le 31 mars 2005 dans le cadre de la procédure d'expulsion dirigée contre O. _____ SA, la Chambre des recours a considéré que "les parties admettent toutes deux l'existence d'un bail - même s'il n'a jamais été établi par écrit - et se prévalent des règles sur le contrat de bail".

Pour le surplus, l'état de fait est complet et la Cour de céans est à même de statuer en réforme.

4. La recourante nie la conclusion et l'existence d'un bail à loyer entre O. _____ SA, comme locataire, et R. _____ SA, comme bailleuse.

4.1 Selon l'art. 1 al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), le contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté. Si les parties ne se sont pas mises d'accord sur tous les éléments essentiels du contrat, celui-ci n'est pas venu à chef.

Aux termes de l'art. 253 CO, le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire, moyennant un loyer. Les éléments caractéristiques de ce contrat sont la

cession de l'usage d'une chose, pendant une certaine durée, moyennant le paiement d'un loyer (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 70). Dans un contrat de bail, le montant du loyer est un élément essentiel. Ce montant doit être déterminé ou à tout le moins déterminable sur la base de l'accord des parties (ATF 119 II 347 c. 5a et les auteurs cités).

4.1.1 En présence d'un litige sur l'interprétation d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO; ATF 127 III 444 c. 1b). Il faut rappeler qu'un accord peut résulter non seulement de déclarations expresses concordantes, mais aussi d'actes concluants (art. 1 al. 2 CO).

Déterminer ce qu'un cocontractant savait et voulait au moment de conclure relève des constatations de fait qui lient le Tribunal fédéral (ATF 118 II 58 c. 3a; ATF 113 II 25 c. 1a p. 27). Si la cour cantonale parvient à se convaincre d'une commune et réelle intention des parties, il s'agit d'une constatation de fait qui ne peut être remise en cause dans un recours en réforme (ATF 126 III 25 c. 3c; ATF 126 III 375 c. 2e/aa; ATF 125 III 305 c. 2b; ATF 125 III 435 c. 2a/aa).

Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si elle est divergente, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements selon la théorie de la confiance (ATF 131 III 606 c. 4.1; ATF 128 III 419 c. 2.2; ATF 127 III 444 c. 1b). Il doit donc rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (ATF 131 III 606 c. 4.1; ATF 128 III 419 c. 2.2; ATF 126 III 59 c. 5b p. 68; ATF 126 III 375 c. 2e/aa p. 380). Il doit être rappelé que le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (TF 4A_526/2007 du 29 février 2008 c. 3.1; ATF 133 III 61 c. 2.2.1; ATF 130 III 417 c. 3.2; ATF 128 III 419 c. 2.2; ATF 127 III 279 c. 2c/ee p. 287; Wiegand, Commentaire bâlois, 4^{ème} éd., n. 8 ad art. 18 CO; Kramer, Commentaire bernois, 1986,

nn. 101 s. ad art. 1 CO; Bucher, Commentaire bâlois, 4^{ème} éd., n. 6 ad art. 1 CO; Engel, Traité des obligations en droit suisse, 2^{ème} éd., pp. 216 s.).

4.1.2 Les parties peuvent cependant convenir, expressément ou par actes concluants (TF 4C.1/2000 du 27 mars 2000 c. 3a; ATF 105 II 75 c. 1 p. 79), de réserver la forme écrite. Lorsqu'elles n'ont pas complètement réglé la portée de la forme réservée, l'art. 16 CO présume que celle-ci est une condition de la validité du contrat. Cette présomption peut être détruite par la preuve que la forme volontaire ne vise qu'à faciliter l'administration des preuves (ATF 128 III 212 c. 2b p. 214). Cela sera, en général, admis lorsque la forme n'a été réservée qu'après la conclusion du contrat (ATF 105 II 75 c. 1 p. 78). Lorsqu'une partie confirme un accord passé oralement par un courrier sans être contredite, celui-ci est, selon le principe de la confiance, présumé exact. Le destinataire supporte alors le fardeau de la preuve du fait que le contenu de la confirmation écrite ne correspond pas à l'accord effectivement passé (TF 4C.303/2001 du 4 mars 2002 c. 2b avec les références, publié in SJ 2002 I 363). Il faut encore rappeler que même si les parties sont convenues de soumettre leur contrat à la forme écrite (cf. art. 16 CO), cette réserve de forme peut toujours être levée de manière tacite, notamment par actes concluants; tel est le cas lorsque les parties exécutent et acceptent sans réserve les prestations contractuelles (ATF 105 II 75 c. 1 p. 78).

4.2 Contestant l'appréciation des preuves effectuée par les premiers juges, la recourante nie que l'on puisse retenir l'existence d'un bail à loyer en se fondant sur la lettre d'intention du 17 mars 2000, la convention du 18 avril 2001, l'approbation des comptes 2001 et 2002 de R. _____ SA et son occupation de l'immeuble n° [...].

4.2.1 S'agissant de la convention du 18 avril 2001, la recourante soutient, en substance, que son occupation du bâtiment ECA [...] telle qu'indiquée au chiffre 15 de la convention précitée ne devait être qu'une solution provisoire et ne constituait même pas un précontrat, que les intimés avaient décidé, lors de leur réunion du 23 septembre 2002, de faire rétroagir le partage immobilier au 1^{er} avril 2000, de sorte que l'idée

du bail a finalement été abandonnée, et que les parties en cause n'ont jamais signé de contrat écrit, contrairement à ce que prévoyait leur accord du 18 avril 2001.

Le 17 mars 2000, les intimés ont signé un document intitulé "lettre d'intentions", libellé à l'en-tête de H. _____ SA, fixant le principe selon lequel la parcelle n°[...] d[...] serait divisée en deux zones de valeurs égales, l'une attribuée à la société d'A.M. _____ et l'autre à celle d'U. _____. Le 18 avril 2001, les intimés ont signé une nouvelle convention intitulée "accord général", confirmant le principe du partage par moitié de la parcelle susmentionnée et prévoyant que, dès le 1^{er} avril 2000, E. _____ SA déménagerait dans le bâtiment n° [...] ECA tandis qu'O. _____ SA resterait dans le bâtiment n° [...] ECA. Le chiffre 15 de la convention prévoyait également ceci : *"(...) chacune des parties précitées assumant la gestion, les charges et les produits de sa moitié d'une manière autonome sur la base de comptabilités séparées. Jusqu'à ce que le partage précité prenne effet, O. _____ SA et E. _____ SA seront au bénéfice de baux portant sur la totalité de leurs moitiés respectives, avec des loyers identiques, annexés au présent accord"*.

Ainsi, ce dernier contrat et plus particulièrement la clause précitée fixe expressément la cession de l'usage des locaux de la société propriétaire à O. _____ SA et E. _____ SA, pendant une certaine durée, à savoir jusqu'à ce que le partage de la parcelle prenne effet, moyennant le paiement d'un loyer identique pour chacune des locataires. Le prix des loyers n'est pas déterminé dans les documents précités, mais est toutefois clairement déterminable au regard des éléments exposés en pages 24 et 25 du jugement attaqué auxquelles on peut se référer. Ainsi, toutes les conditions du bail à loyer sont réalisées.

Certes, il résulte clairement du dossier que les intimés ont cherché à partager la parcelle n° [...] d[...]. De plus, lors d'une réunion tenue le 23 septembre 2002, les intimés et d'autres participants ont discuté des questions immobilières, notamment sur la date à laquelle le partage voulu au sein de la société R. _____ SA devait intervenir et

l'unanimité s'est faite autour de la date du 1^{er} avril 2000 (cf. pièce 16). Reste que, conformément aux faits qui ne sont pas contestés, le bien-fonds en question n'a jamais été divisé, de sorte qu'on doit admettre, au regard de la convention du 18 avril 2001 et des autres éléments retenus en pages 24-25 du jugement attaqué, que le contrat de bail a perduré entre R. _____ SA et ses locataires O. _____ SA et E. _____ SA.

Enfin, s'agissant de la forme du contrat, il importe peu de savoir si les parties avaient prévu la forme écrite ou non. En effet, la recourante, représentée par A.M. _____, a approuvé les comptes de R. _____ SA qui prévoyaient précisément le montant des loyers dus par O. _____ SA et E. _____ SA (cf. jugement, p. 24). Par ailleurs, lorsque, par courrier du 22 mars 2004, C. _____ SA, gérant légal, a invité la recourante à s'acquitter du loyer mensuel de 10'000 fr. avec l'indication qu'à défaut de paiement il serait procédé à une prise d'inventaire pour sauvegarde du droit de rétention, non seulement la recourante n'a pas contesté devoir le montant réclamé, mais encore elle a versé, le 10 mai 2004, la somme de 20'000 fr., montant correspondant à deux acomptes mensuels de 10'000 fr. chacun. Au regard de ces éléments, on doit admettre qu'une quelconque réserve de forme a ainsi été levée de manière tacite, soit par actes concluants.

En conclusion, le grief doit être rejeté.

4.2.2 S'agissant des comptes 2001-2002 de R. _____ SA, la recourante explique que A.M. _____ les a approuvés en qualité d'organe de la société précitée et que, ce faisant, il n'a fait que constater que les comptes laissaient apparaître des prétentions en loyer de cette société à l'encontre de la recourante, mais non pas que celles-ci étaient justifiées. Elle relève également qu'elle-même ne pouvait être engagée que par la signature collective de ses deux administrateurs, à savoir B.M. _____ et A.M. _____, de sorte que le contrat de bail n'a jamais été valablement conclu.

La première partie de cette critique confine à la témérité. En effet, il est évident que A.M._____, en qualité de représentant de R._____ SA, n'aurait pas approuvé les comptes de cette société s'il avait considéré que ceux-ci n'étaient pas exacts. Au demeurant, il les aurait encore moins approuvés s'il les avaient jugés incorrects dans la mesure où il représentait également la locataire, à savoir la débitrice de certains montants arrêtés dans les actifs de la comptabilité de la bailleuse.

Pour le reste, l'argumentation de la recourante est vaine. En effet, selon les faits qui ne sont pas contestés, A.M._____, administrateur-président de la recourante, a de tout temps exercé la maîtrise effective de cette société et en a toujours dirigé les activités. C'est son seul nom qui apparaît sur nombre de courriers émanant d'O._____ SA et c'est également lui qui a représenté cette société lors des séances importantes du groupe [...]. Par ailleurs, tous les témoins entendus à ce sujet ont confirmé le rôle prépondérant tenu par A.M._____ dans la direction de l'entreprise, dont il assurait tant la gestion à l'interne que la représentation vis-à-vis des tiers. Les témoins ont tous déclaré que c'était clairement le prénommé qui présidait aux destinées de la recourante, et non pas son épouse, B.M._____, dont le rôle était tout à fait secondaire.

Le grief doit par conséquent être rejeté.

4.2.3 S'agissant de son occupation de l'immeuble ECA n° [...], la recourante reproche au Tribunal des baux de ne pas avoir précisé à partir de quelle date elle aurait occupé cet immeuble, ni l'espace et la surface que la société aurait occupé dans ce bâtiment, alors que, conformément à l'expert, une partie de l'immeuble est restée vacante.

Ce grief tombe à faux. En effet, le Tribunal des baux a retenu que les parties ont conclu un contrat de bail portant sur la mise à disposition de la recourante par R._____ SA du bâtiment n° [...] ECA sis [...] à [...], que ce contrat a pris effet au 15 septembre 2000 et que le loyer convenu s'élevait à 10'558 fr. 75, charges comprises. Ainsi, l'autorité de

première instance a, contrairement aux allégations de la recourante, arrêté tant le début du bail à loyer que la surface occupée. Le début du bail au 15 septembre 2000 résulte des pièces comptables de la bailleuse qui indiquent que le loyer de la recourante n'est comptabilisé que dès la mi-septembre 2000 (cf. pièce 36); quant à la surface cédée, elle résulte clairement de l'accord conclu le 18 avril 2001. De plus, lors des débats, P._____, directeur adjoint d'E._____ SA, a précisé que A.M._____ avait à l'époque expressément demandé à se voir attribuer le bâtiment n° [...] ECA, ce qu'U._____ avait accepté.

4.2.4 En définitive, en se fondant sur la lettre d'intention du 17 mars 2000, la convention du 18 avril 2001, l'approbation des comptes 2001 à 2004 de R._____ SA, l'occupation de l'immeuble n° [...] par la recourante, le paiement effectué par cette dernière suite au courrier du 22 mars 2004 de C._____ SA et le fait qu'E._____ SA payait son loyer pour ses propres locaux, on doit admettre, comme les premiers juges, que R._____ SA et la recourante ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur le bâtiment n° [...] ECA d[...] pour un loyer mensuel net de 10'000 fr., plus 558 fr. 75 de charges.

Au demeurant, on peut encore relever que la Cour de céans, dans son arrêt du 31 mars 2005 dans le cadre de la procédure d'expulsion dirigée contre O._____ SA, avait considéré que "les parties admettent toutes deux l'existence d'un bail - même s'il n'a jamais été établi par écrit - et se prévalent des règles sur le contrat de bail" (cf. pièce 9, page 7). La recourante ne saurait revenir sur ce point, sans se contredire elle-même.

5. La recourante conteste devoir une indemnité à titre d'occupation illicite, dès lors que la cession de l'usage des locaux n'est pas intervenue à titre onéreux.

5.1 A la fin du bail, le locataire est tenu de restituer la chose au bailleur (art. 267 al. 1 CO). S'il reste dans les lieux loués nonobstant l'expiration du bail, il commet une faute contractuelle (ATF 121 III 408 c.

4c p. 413; ATF 117 II 65 c. 2b p. 68) En conséquence, le bailleur peut lui réclamer une indemnité pour occupation illicite des locaux, laquelle correspond en principe au montant du loyer (TF 4C.183/ 1996 du 22 novembre 1996 c. 3c).

5.2 Le grief de la recourante est vain dès lors qu'elle a bel et bien conclu un contrat de bail à loyer avec R. _____ SA (cf. c. 4 supra).

6. La recourante conteste le montant du loyer et de l'indemnité d'occupation arrêté par le Tribunal des baux. Elle soutient que les locaux qu'elle occupait dans le bâtiment ECA n° [...] étaient affectés de défauts et reproche aux premiers juges de ne pas avoir entendu l'expert immobilier S. _____ à ce sujet.

6.1 Il ressort de l'art. 259d CO qu'en présence d'un défaut qui entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de celui-ci. Il en découle que, dans le cas où le bailleur connaissait l'existence du défaut avant que le locataire ne déclare exiger une réduction de loyer, ce dernier pourra à la fois réclamer la restitution d'une partie des loyers déjà versés et la réduction des loyers pour le futur, jusqu'à l'élimination du défaut (Züst, Die Mängelrechte des Mieters von Wohn- und Geschäftsräumen, thèse St-Gall 1992, pp. 184 s.; Higi, Commentaire zurichois, 3^{ème} éd. 1994, nn. 25 s. ad art. 259d CO; Lachat, op. cit., p. 260), en consignand, au besoin, les loyers à échoir conformément à l'art. 259g CO (SVIT-Kommentar Mietrecht II, 2^{ème} éd., Zurich 1998, nn. 27 et 29 ad art. 259d CO).

La notion de défaut s'apprécie par comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu (Lachat, op. cit., p. 216). Selon certains auteurs, l'exigence générale de la bonne foi contractuelle oblige le preneur à faire expressément savoir que son entrée en jouissance n'emporte pas acceptation des défauts, soit qu'il s'en tient à une demande

d'élimination de ceux-ci (Higi, op. cit., n. 81 ad art. 258 CO; Zihlmann, Das Mietrecht, 2^{ème} éd., Zurich 1995, p. 73; Tercier/Favre, Les contrats spéciaux, 4^{ème} éd., 2009, n. 2105, p. 310 [selon les cas]; SVIT-Kommentar, op. cit., n. 31 ad 258 CO [idem]). Si le locataire ne soulève pas d'objection lors de la réception de la chose ou immédiatement après, l'état de la chose est réputé conforme au contrat. Selon le Tribunal fédéral, le fait de conserver la chose louée et d'en user peut constituer une acceptation de l'état dans lequel cette chose se trouve (ATF 104 II 270).

Selon la jurisprudence, on peut exiger du locataire qui exerce les droits découlant de la garantie des défauts qu'il se comporte conformément aux règles de la bonne foi (ATF 130 III 504 c. 5.2 p. 509). En particulier, il doit signaler le défaut sans retard pour permettre au bailleur de prendre les mesures nécessaires afin de réduire son dommage (Corboz, Les défauts de la chose louée, SJ 1979 p. 134). Le locataire qui adopte un comportement passif qui peut être interprété comme une renonciation tacite à invoquer le défaut contrevient à l'art. 2 al. 2 CC en intentant l'action découlant de l'art. 259d CO (ATF 130 III 504 c. 5.2 pp. 509 s.; TF 4A_656/ 2009 du 21 janvier 2010 c. 2.2.2 et les références citées).

6.2 En l'espèce, il résulte du dossier que l'immeuble n° [...] ECA n'était pas en parfait état au moment de la conclusion du bail. En effet, selon le rapport du mois de février 1998 établi par l'entreprise générale et immobilière X. _____ SA, plusieurs infiltrations d'eau étaient perceptibles en divers endroits de ce bâtiment; les dégâts visibles allaient de simples traces (coulures, cloques sur les crépis intérieurs, taches d'humidité) à la détérioration importante (dégâts au système électrique, pourrissement possible de la structure en bois et des murs en béton cellulaire). L'entreprise précitée mentionnait que la situation était grave, qu'une réfection complète de toute la toiture était nécessaire pour stopper un processus qui s'accélérait et qui ne pouvait en aucun cas être enrayé par des interventions ponctuelles. Elle relevait aussi que la deuxième catégorie de travaux nécessaires pour assainir ces bâtiments concernaient la viabilité même de ceux-ci, qu'une non-exécution à court terme pourrait

entraîner des conséquences importantes (dégâts rapides, voire inhabitalité des locaux), qu'ils concernaient en particulier l'étanchéité des toitures, la technique (ventilation et chauffage) et des détériorations ponctuelles de façade (cf. pièce 105 du bordereau du 23 février 2005). Le rapport de l'expert S._____ du 4 novembre 2002 mentionne également divers défauts, soit des problèmes de chauffage et une toiture à refaire. Cet expert relève en particulier que le chauffage se fait à distance au mazout depuis le bâtiment ECA n° [...] et que la diffusion de chaleur serait défectueuse, notant la présence de chauffage d'appoint lors de sa visite.

Au regard des destinataires des rapports susmentionnés, on doit admettre, contrairement aux premiers juges, que la bailleresse avait effectivement connaissance des problèmes précités. Toutefois, au regard du contenu du rapport établi par l'entreprise générale et immobilière X._____ SA, les parties avaient déjà connaissance des "défauts" allégués par la recourante au moment de la conclusion des baux, ce précisément par le biais dudit rapport. Or, le dossier ne révèle aucune protestation ni demande d'élimination desdits défauts de la part de la locataire et ce que ce soit lors de la prise de possession des locaux ou ultérieurement. En effet, lors de la conclusion du bail, la locataire n'a formulé aucune revendication au sujet des infiltrations d'eau ou des problèmes de chauffage, alors que ces problèmes existaient déjà; les pièces signées par les parties ne contiennent aucune précision en la matière et aucun délai convenable n'a jamais été fixé à la bailleresse pour régler les problèmes pourtant déjà constatés avant la conclusion du contrat. Au cours du bail, la locataire ne s'est pas davantage plainte de l'apparition de nouveaux défauts ou de l'aggravation de ceux-ci et n'a jamais allégué que l'état des locaux aurait pu l'entraver dans l'exercice de ses activités; elle n'a en particulier jamais demandé à l'intimée de réduction de loyer, ni l'a invitée à réparer l'objet du bail. Au demeurant, on peut également admettre que ces défauts - ou plus justement l'état initial des locaux - ont joué un rôle dans le cadre de la fixation des loyers. En effet, le loyer convenu, soit 10'000 fr. plus 558 fr. 75 de charges, était moins élevé que celui payé précédemment pour les mêmes locaux par F._____ SA, ancienne locataire. Au regard de ces éléments, la recourante ne peut, en application

du principe de la bonne foi, invoquer une inadéquation initiale des locaux à l'usage convenu à raison des défauts relatifs à la toiture et au chauffage.

Enfin, il est dûment tenu compte du rapport effectué par S._____ et on ne voit pas en quoi l'audition de cet expert serait utile ou pertinente, l'état des bâtiments ayant été constaté successivement par deux experts.

En conclusion, le grief doit être rejeté.

7. La recourante estime avoir valablement opposé aux prétentions de R._____ SA des créances pour un total de 221'230 fr. en relation avec des frais qu'elle aurait assumés durant l'occupation des lieux entre 2001 et 2002.

Le Tribunal des baux a rejeté ces prétentions sous chiffres 48, 49 et 50 de son jugement. Ces considérants, qui sont complets et convaincants - et qui ne sont par ailleurs pas contestés par une argumentation de la recourante - peuvent être confirmés par adoption de motifs en application de l'art. 471 al. 3 CPC-VD.

8. En définitive, le recours doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé.

Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 5'465 francs (art. 232 al. 1 aTFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile, en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010]).

Obtenant gain de cause, l'intimé U._____ a droit à des dépens de deuxième instance (art. 91 et 92 CPC-VD), qu'il convient de fixer à 3'000 fr. (art. 2 al. 1 ch. 33, art. 3, 4 et 5 ch. 2 aTAV [tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens, en vigueur jusqu'au

31 décembre 2010]). En revanche, il n'y a pas lieu d'allouer de dépens de deuxième instance à l'intimé A.M. _____, qui s'en est remis à justice.

Par ces motifs,
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,
statuant en audience publique,
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 5'465 francs (cinq mille quatre cent soixante-cinq francs).
- IV.** La recourante O. _____ SA doit verser à l'intimé U. _____ la somme de 3'000 fr. (trois mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 30 mai 2012

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

Le greffier :

Du

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

- Me Jacques Micheli (pour O. _____ SA),
- Me Philippe Reymond (pour U. _____).
- A.M. _____.

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 516'522 fr. 95.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Tribunal des baux du canton de Vaud.

Le greffier :