

VD_FINDINFO HC / 2024 / 39 vom 30. November 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-11-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2024___39

FR: VD_FINDINFO HC / 2024 / 39 du 30 novembre 2023

IT: VD_FINDINFO HC / 2024 / 39 del 30 novembre 2023

Regeste

ERREUR ESSENTIELLE, ANNULABILITÉ, NULLITÉ, MANDAT, GÉRANCE D'IMMEUBLES, EXCEPTION OU OBJECTION, EXÉCUTION DE L'OBLIGATION, NÉGLIGENCE, REJET DE LA DEMANDE | 23 CO, 24 al. 1 CO, 24 CO, 394 al. 3 CO, 394 CO, 82 CO

Erwägungen

E. 1

CPC, le recours écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance de recours, soit en l'occurrence la Chambre des recours civile (art. 73 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation.

E. 1.1

Le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2010 ; RS 272]). Il en va ainsi, notamment, dans les affaires patrimoniales, lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est inférieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). Conformément à l'art. 321 al.

E. 1.2

En l'espèce, le recours a été formé en temps utile, contre une décision finale, dans une affaire patrimoniale dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est inférieure à 10'000 fr., par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC).

E. 2

Sous l'angle des motifs, le recours est recevable pour violation du droit (art. 320 let. a CPC) et pour constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 let. b CPC). S'agissant des faits, seule leur constatation manifestement inexacte, c'est-à-dire arbitraire, peut être invoquée (ATF 138 III 232 consid. 4.1.2, JdT 2012 II 511 ; TF 5A_160/2022 du 27 juin 2022 consid. 2.1.2.2). Le recours doit exposer de manière claire et détaillée en quoi l'appréciation des preuves est arbitraire. Il ne suffit en particulier pas de citer certaines preuves qui devraient être appréciées de manière différente que dans la décision attaquée et d'opposer sa propre opinion de manière appellatoire, comme si l'autorité de recours disposait d'un libre pouvoir d'examen sur les faits (TF 4A_649/2020 du 26 mai 2021 consid. 4.1 ; TF 4A_66/2020 du 5 mars 2020 consid. 2.2). En ce qui concerne le grief de violation du droit, il n'est pas nécessaire que cette violation soit manifeste ou arbitraire, la cognition de l'autorité de recours étant libre comme en matière d'appel (TF 5A_140/2019 du 5 juillet 2019 consid. 5.1.3) – ce qui ne signifie pas qu'elle soit tenue, comme une

autorité de première instance, d'examiner toutes les questions de droit qui peuvent se poser, lorsque les parties ne les font plus valoir devant elle. Sous réserve de vices manifestes, l'autorité de recours doit se limiter aux arguments développés contre le jugement de première instance dans la motivation écrite (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2 ; TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2).

E. 3

La recourante reproche à la juge de paix d'avoir considéré que l'intimée avait conclu le contrat de gestion d'immeubles du 1^{er} mai 2020 sous l'influence d'une erreur essentielle, et conteste ainsi l'invalidation dudit contrat. Elle soutient que le représentant de l'intimée a paraphé toutes les pages du contrat en connaissance de cause et que le fait que L. _____ SA avait la charge des travaux d'entretien, de rénovation ou d'agrandissement des locaux ne constituait pas un motif d'erreur essentielle. En effet, d'autres prestations comme la gestion locative et administrative des immeubles devaient être accomplies par le gérant, soit la recourante.

E. 3.1

Selon l'art. 23 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), le contrat n'oblige pas celle des parties qui, au moment de conclure, était dans une erreur essentielle. Il y a erreur lorsqu'une personne, en se faisant une fausse représentation de la situation, manifeste une volonté qui ne correspond pas à celle qu'elle aurait exprimée si elle ne s'était pas trompée (ATF 128 III 70 consid. 1b ; TF 4A_549/2022 du 24 novembre 2023 consid. 5.1 ; TF 4A_108/2019 du 22 janvier 2020 consid. 2.1). Selon la jurisprudence, une erreur commise par négligence conduit en principe aussi à l'annulabilité du contrat, sauf si le cocontractant dans l'erreur ne se soucie pas d'éclaircir une question particulière qui se pose manifestement, de sorte que l'autre partie peut inférer que ce point est sans importance pour son partenaire (ATF 129 III 363 consid. 5.3 ; ATF 117 II 218 consid. 3b ; TF 4A_108/2019 précité consid. 2.1.1). Celui qui appose sa signature sur un document non lu ou mal lu ne peut revenir sur sa déclaration sous prétexte d'avoir commis une erreur. Une invalidation est exclue parce que le déclarant, conscient de son ignorance, se soumet à tout ce que voulait l'autre partie. Il y a toutefois lieu de réserver le cas où le cocontractant a été induit par le comportement dolosif (art. 28 CO) de son partenaire à signer le contrat sans se soucier de son contenu (Schmidlin / Campi, in : Commentaire romand, Code des obligations I, 3^{ème} éd., Bâle 2021, nn. 14 et 16 ad art. 23/24 CO).

E. 3.2

La juge de paix a considéré que l'intimée ne souhaitait pas conclure de contrat de gérance en lien avec le parc immobilier que louait L. _____ SA car celles-ci étaient déjà liées par un contrat qui prévoyait que l'entier des frais devait être assumé par le locataire. Elle a souligné que la recourante avait connaissance de ce contrat, qui lui avait été remis par courriel du 6 avril 2020 et que ce point avait été répété et clarifié à de nombreuses reprises. L'intimée était ainsi convaincue que la recourante avait compris que les locaux ne pouvaient pas faire l'objet d'un contrat de gérance. La juge de paix a dès lors retenu que l'intimée avait été induite à signer le contrat de gérance établi par la recourante, sans se soucier de la totalité de son contenu. En l'espèce, on ne discerne pas en quoi l'erreur de l'intimée aurait été essentielle. En effet, elle n'a réalisé, selon ce qu'elle a affirmé en procédure, n'avoir découvert que postérieurement à la conclusion du contrat que le mandat de gestion portait également sur les immeubles loués à L. _____ SA, dont les charges

devaient être supportées exclusivement par celle-ci. Or, le contrat litigieux précise bien que la gestion porte sur les objets suivants : « Parts de copropriété de la route [...], lots [...] » et « Revenu locatif annuel au 1^{er} mai 2020 de CHF 235'677.- » (pièce 9, p. 1). Dans la section relative aux honoraires, il est en outre mentionné que la locataire est L. _____ SA. Si l'intimée considérait que ces informations étaient imprécises, il lui appartenait, en sa qualité de mandante, de spécifier les objets sur lesquels devait porter le mandat de gestion, et faute de l'avoir fait, elle ne peut invoquer sa propre négligence. L'intimée explique son erreur par le fait que A.G. _____ aurait signé le contrat sans le relire car I. _____ lui aurait assuré qu'il avait été rédigé conformément aux indications de S. _____. Conformément à ce qui a été exposé ci-dessus, une telle négligence ne constitue pas un motif d'erreur essentielle. Enfin, on ne saurait considérer que la recourante aurait induit dolosivement l'intimée à conclure le contrat litigieux. Il est exact qu'une copie du contrat de bail du 22 octobre 2018 a été remise par l'intimée à la recourante et que, par courriel du 27 avril 2020, la recourante a été informée du fait que l'intimée ne pouvait pas lui confier un « mandat de surveillance » concernant les immeubles visés par ce contrat de bail. Cependant, comme le fait valoir la recourante en se fondant sur la description de l'étendue du mandat dans le contrat litigieux (pièce 9, p. 2), elle pouvait partir du principe que, pour les immeubles loués à L. _____ SA, le mandat portait sur d'autres prestations telles que la gestion locative et administrative, l'encaissement des loyers ou les activités accompagnant un éventuel changement de locataire. D'ailleurs, dans la liste annexée à son courriel du 13 mai 2020 adressé aux deux représentants de l'intimée, I. _____ avait bien fait figurer lesdits locaux. Elle a en outre remis les projets de contrat à A.G. _____ par courriel du 16 mai 2020, de sorte qu'il pouvait les vérifier avant signature. En définitive, c'est à tort que l'autorité de première instance a retenu qu'il existait des circonstances permettant d'invalider le contrat de gestion d'immeuble du 1^{er} mai 2020 relatif aux locaux.

E. 4

La juge de paix ayant rejeté les conclusions de la recourante sur la base d'une double motivation, soit l'existence d'une erreur essentielle et l'inexécution du contrat, la recourante doit établir que les deux motivations sont erronées. A cet égard, elle conteste ne pas avoir exécuté ses propres obligations contractuelles. Elle fait valoir qu'elle a représenté l'intimée dans le cadre d'une assemblée de copropriétaires et qu'elle était « disponible dans le cadre de l'exécution de son mandat ».

E. 4.1.1

Le contrat de gérance d'immeubles est le contrat par lequel une personne (le gérant ou la régie) s'engage envers une autre à assumer tous les services nécessaires à la gestion d'un immeuble. Ce contrat constitue un mandat ou un contrat sui generis soumis aux règles du mandat (ATF 106 II 157 consid. 2b ; TF 4A_145/2016 du 19 juillet 2016 consid. 3.1 ; Tercier / Bieri / Carron, Les contrats spéciaux, 5^{ème} éd., Zürich 2016, n. 4804).

E. 4.1.2

Aux termes de l'art. 394 al. 3 CO, une rémunération est due au mandataire si la convention ou l'usage lui en assure une. En principe, le mandataire est tenu d'exécuter sa prestation avant de pouvoir exiger le paiement de sa rémunération (ATF 126 II 249 consid. 4b ; Werro, in : Commentaire romand, Code des obligations I, 3^{ème} éd., Bâle 2021, n. 50 ad art. 394 CO). La rémunération due au mandataire représente en effet une contre-prestation pour les services qu'il rend au mandant, plus précisément pour l'activité diligente qu'il

exerce dans l'affaire dont il est chargé, de sorte que le mandataire qui ne rend pas les services promis, c'est-à-dire qui demeure inactif ou n'agit pas avec le soin requis, ne peut prétendre à l'entier des honoraires convenus ou à la même rémunération qui serait équitablement due à un mandataire diligent. En d'autres termes, et même lorsque les honoraires ont été fixés de manière forfaitaire, le mandataire ne peut prétendre à une rémunération que s'il a exécuté correctement sa prestation, ce qu'il lui incombe de démontrer (ATF 124 III 423 consid. 3b ; TF 4A_287/2015 du 22 juillet 2015 consid. 2.1 ; Tercier / Bieri / Carron, op. cit. , n. 4589).

E. 4.1.3

En présence d'obligations réciproques dues en vertu d'un contrat bilatéral, l'art. 82 CO prévoit que celui qui poursuit l'exécution d'un tel contrat doit avoir exécuté ou offert d'exécuter sa propre obligation, à moins qu'il ne soit au bénéfice d'un terme d'après les clauses ou la nature du contrat. Le débiteur auquel l'exécution est réclamée a le droit de refuser sa prestation en soulevant l'exception d'inexécution si, de son côté, le créancier qui poursuit l'exécution n'a pas exécuté ou offert d'exécuter sa contre-prestation (ATF 148 III 145 consid. 4.2.1.1). Il s'agit d'une exception dilatoire : le débiteur ne peut donc pas l'invoquer s'il entend s'opposer définitivement, et non seulement provisoirement, à l'exécution, par exemple s'il soutient que la contre-prestation du créancier n'existe pas (Hohl, in : Commentaire romand, Code des obligations I, 3^{ème} éd., Bâle 2021, nn. 3 et 6 ad art. 82 CO).

E. 4.2

La juge de paix a constaté que la recourante avait échoué à démontrer qu'elle avait accompli des prestations en exécution du contrat litigieux. Comme le constat que la recourante n'a fourni aucune prestation est un constat de fait, cette dernière doit en établir le caractère arbitraire. Or, elle échoue à le démontrer. En effet, en réponse à la réquisition de production de pièces tendant à démontrer l'existence de ses prestations, la recourante a déposé un bordereau de deux pièces, l'une constituée d'un bulletin de participation à l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble sis route [...] à Genève et l'autre constituée d'un lot de documents remis à la recourante en lien avec ses contrats de mandat. On peut d'emblée constater que la production de ces documents ne permet pas d'infirmar le constat de la juge de paix. La première pièce concerne la gestion des parts de copropriété pour une opération intervenue le 12 octobre 2020 (pièce 51.1 du bordereau du 30 novembre 2022), soit alors que la recourante avait déjà été rémunérée, les factures de celle-ci ayant été réglées jusqu'en novembre 2020. La seconde pièce n'établit rien de plus puisqu'elle n'est constituée que de documents reçus qui ne démontrent aucune activité de la recourante. Ces moyens de preuve ne permettent pas non plus de retenir que la recourante était disponible pour les actes de gestion prévus par le contrat. C'est donc à juste titre que la juge de paix a retenu, sans arbitraire, que la recourante avait échoué à démontrer avoir fourni la moindre prestation justifiant les honoraires réclamés dans le cadre de la présente procédure. Aucune rémunération n'étant due à la recourante, il n'y a pas lieu d'examiner si l'intimée était en droit de surseoir à l'exécution de sa prestation selon l'art. 82 CO.

E. 5.1

Une des deux motivations étant confirmée, le recours doit être rejeté, conformément au mode procédural de l'art. 322 al. 1 CPC. Partant, la décision finale est confirmée.

E. 5.2

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas matière à l'octroi de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à déposer une réponse. Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, en application de l'art. 322 al. 1 CPC, prononce : I. Le recours est rejeté. II. La décision finale est confirmée. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge de la recourante K._____ Sàrl. IV. L'arrêt est exécutoire. La présidente : _____ La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : ■ Me David Moinat (pour K._____ Sàrl) ; et ■ Me Mathilde Bessonnet (pour S._____ SA). La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est inférieure 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), 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 : ■ Mme la Juge de paix du district de Morges. La greffière :

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.