

VD_GERICHTE PO21.046641 vom 9. Januar 2026

VD Tribunal cantonal, 2026-01-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PO21.046641

FR: VD_GERICHTE PO21.046641 du 9 janvier 2026

IT: VD_GERICHTE PO21.046641 del 9 gennaio 2026

Erwägungen

E. 4

octobre 2021 par le Tribunal de première instance de la République et canton de S*** dans la poursuite ordinaire n° [...] de l'Office cantonal des poursuites de la République et canton de S*** (II), a maintenu définitivement l'opposition formée par C._____ dans la poursuite précitée (III), a annulé dite poursuite (IV), a invité l'Office cantonal des poursuites précité à mentionner dans ses registres que l'extinction de la poursuite n° [...], dont la communication lors de la consultation ou la délivrance d'extraits doit être prohibée, résultait de sa nullité (V), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 7'420 fr., à la charge de D._____ Sàrl (VI), a dit que cette dernière devrait restituer à C._____ l'avance de frais que celle-ci avait fournie à concurrence de 7'225 fr. (VII), a dit que D._____ Sàrl devrait verser à C._____ la somme de 13'000 fr. à titre de dépens (VIII) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IX). En droit, les premiers juges ont considéré que le contrat de gérance qui liait D._____ Sàrl, mandataire, à C._____, mandante, avait valablement été invalidé, dans le délai d'un an, par cette dernière pour erreur essentielle, dès lors qu'elle avait clairement indiqué à sa cocontractante qu'elle n'entendait pas conclure de contrat de gestion sur le parc immobilier loué à F._____ SA, laquelle, compte tenu des particularités du contrat de bail (« double-net »), gérait pratiquement intégralement l'objet du bail. Partant, elle a fait droit à sa demande de libération de dette et a annulé la poursuite portant sur la somme de 42'112 fr. 16 dirigée à son encontre. 19J010

- 3 - B. Par acte du 20 novembre 2024, D._____ Sàrl (ci-après : l'appelante) a interjeté appel contre le jugement précité, en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que les conclusions I à IV de la demande déposée par C._____ (ci-après : l'intimée) soient rejetées, subsidiairement à son annulation et au renvoi de la cause à l'autorité de première instance pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Par réponse du 23 juin 2025, l'intimée a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel. Par courrier du 13 août 2025, l'appelante s'est déterminée sur la réponse précitée. Le 1er septembre 2025, l'intimée a déposé des déterminations complémentaires. C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier : 1. a) L'intimée est une société anonyme de droit suisse avec siège social à R*** et dont le but social consiste en toutes opérations immobilières dans le domaine de la santé. G._____ est administrateur président de l'intimée et J._____ est administrateur de l'intimée. Ils sont tous les deux au bénéfice de la signature individuelle. b) D._____ Sàrl est une société à responsabilité limitée de droit suisse avec siège social à Q*** dont le but social est notamment toute opération dans le domaine de l'immobilier. E._____ en est l'unique associée gérante. c) F._____ SA est une société anonyme de droit suisse avec siège social à R*** et dont le but social consiste notamment en l'exploitation 19J010

- 4 - d'une ou plusieurs institutions dans le domaine de la santé, y compris celle de cabinets, de centres de soins médicaux ainsi que de fourniture de l'ensemble des services en matière d'infrastructure, d'administration et de personnel en relation avec cette activité.

G. _____ en a été l'administrateur président de 2001 à 2011 ainsi que du 29 juillet 2016 au 24 octobre 2018, au bénéfice de la signature individuelle, puis administrateur, dès cette dernière date jusqu'au 26 avril 2024, au bénéfice de la signature collective à deux.

J. _____ a également été l'un des administrateurs de cette société du 25 juillet 2011 au 24 octobre 2018. 2. a) L'intimée est notamment propriétaire d'une parcelle de [...] m² au T*** [...], [...] et [...] (lot : [...]) et d'une parcelle de [...] m² (lot : [...]) au T*** [...] de la commune de R***. b) L'intimée, K. _____ SA et L. _____ SA, en qualité de partie bailleuse, ont conclu le [...] octobre 2018 un contrat de bail avec F. _____ SA, en qualité de locataire. G. _____ a signé le contrat au nom des trois sociétés bailleuses, dont il est administrateur président, et a cosigné au nom de la locataire. Ce contrat porte notamment sur les deux parcelles précitées et prévoit un loyer annuel s'élevant à 11'000'000 fr. nets. Ce contrat est qualifié de « triple-net light lease » dans la mesure où la locataire doit assumer l'intégralité des frais, comprenant notamment l'entretien, la réparation et la rénovation liés à la chose louée (art. 6 et 8), à l'exception des taxes et impôts (art. 7). Le contrat prévoit notamment ce qui suit : « [...]

E. 4.1

Fondé sur ce qui précède, l'appel doit être admis et le jugement attaqué annulé, la cause étant renvoyée au Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

E. 4.2

En l'espèce, il se justifie de déléguer la répartition des frais et dépens de deuxième instance aux premiers juges, dès lors que la conclusion de l'intimée relative à l'exception d'inexécution demeure ouverte. Les frais judiciaires de deuxième instance seront arrêtés à 1'421 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), tandis que les pleins dépens peuvent être estimés à 4'000 fr. (art. 3 al. 1 et 7 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]) pour chacune des parties.

E. 4.2.1

L'art. 104 al. 4 CPC prévoit qu'en cas de renvoi de la cause, la juridiction supérieure peut déléguer à la juridiction précédente la répartition des frais de la procédure d'appel, lesquels comprennent les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC). Cette solution se justifie notamment 19J010

- 21 - lorsque le sort de la cause reste ouvert et que le renvoi intervient pour complément d'instruction (TF 4A_171/2020 du 28 août 2020 consid. 7.2, RSPC 2021 p. 223). En cas de délégation, il appartient à la juridiction supérieure d'arrêter le montant des frais judiciaires et la charge des dépens respectifs des parties ; seule la répartition est déléguée à la juridiction précédente.

E. 6

Costs allocated to the Lessee

E. 6.1

Allocated costs 1 The Lessee shall fully bear the following costs, expenses and liabilities relating to the Leased Object (together "Lessee's Costs") : (a) any and all maintenance, repair and renovation costs relating to the Leased Object, including those to be incurred in accordance with Article 8 below ; (b) any costs and expenses relating to the use of Leased Object (frais accessoires, Nebenkosten), including those set out in Annex 6.1(b) ; (c) [...] 19J010

- 5 - (d) all other costs that must be borne by the Lessee in accordance with the provisions of this Agreement. 2 The Lessee shall bear and pay all Lessee's Costs, irrespective of the part of the Leased Object to which they relate, which parts shall include the roofs, the facades, the structural elements and the Building Systems. 3 The obligations of the Lessee in respect Lessee's Costs are not limited to the existing Improvements but extend to any Modifications. Nor are these obligations limited by any threshold, deductible or cap. 4 The Lessee shall be bound by the above assumption of costs, irrespective whether any Law provides that Lessee's Costs must be born or paid for by, or assessed on, the Lessor.

E. 6.2

Payments 1 The Lessee shall directly pay all Lessee's Costs to the contractors, utilities, service providers, suppliers and authorities and any other third party. [...]

E. 7

Costs allocated to the Lessor 1 The Lessor shall fully bear the following costs, expenses and liabilities relating to the Leased Object ("Lessor's Costs") : (a) any and all taxes and public and private charges relating to the Leased Object, irrespective of their designation, including in particular the real estate taxes (impôt immobilier complémentaire) ; (b) the insurances premiums standard building insurance (which shall not cover Lessee's FF&E) and the standard landlord liability insurance ; (c) all other costs that must be borne by the Lessor in accordance with the provisions of this Agreement. [...]

E. 8

extends to all parts of the Leased Object, including the roofs, the facades, the structural elements and the Building Systems. 4 Without limitation to the foregoing and all other remedies available to the Lessor, if the Lessee fails to maintain and repair the Leased Object, the Lessor shall have the right to arrange for the Leased Object to be maintained and repaired at Lessee's costs. [...]

E. 10

Modifications

E. 10.1

Principle Subject to the provisions of this Agreement, the Lessee may, at Lessee's costs and expenses, renovate, modify and expand any Improvements and build or install new Improvements on the Leased Object (hte « Modifications »), provided that : (a) any notifications to be made to the Lessor pursuant to this Agreement have been timely made ; (b) any consent of the Lessor that is required under this Agreement has been obtained ; [...]

E. 10.2

Notice to the Lessor 1 As soon as practicable the Lessee shall inform the Lessor on any contemplated Modifications and, as the case may be : (a) require the necessary Lessor's consent (Article 10.3) and 19J010

- 6 - (b) offer to the Lessor to arrange and bear the costs for the construction of Modifications if their expected cost exceeds CHF 5'000'000 (Article 10.5) ; [...] 1. The Lessee shall promptly deliver to the Lessee a copy of all relevant draft building permit applications, including all drawings and specifications, before any filing is made. 2. In case the Lessee intends to materially change any application or filing that has been made, the Lessee shall promptly send a draft of the change to the Lessor with all related documents. 3. The Lessee shall promptly send to the Lessor a copy of all permits obtained for any modification, including all related documents.

E. 10.3

du contrat de bail), ce qui ressort également du schéma remis le 30 avril 2020 par J._____ à E._____ (cf. schéma 1, supra Let. C/ch. 3c). L'appelante avait par ailleurs indiqué à G._____ qu'elle allait intervenir « pour la clinique » dans le « processus des approbations » avec l'intimée (cf. courriel du 4 mai 2020). Il semblerait que l'intimée intervienne 19J010

- 20 - également dans le paiement de certaines factures (cf. schéma 2 « phase d'exécution des travaux », supra Let. C/ch. 3c), ce qui n'exclut pas un contrat de gestion sur ce point. On ne comprend d'ailleurs pas pour quels motifs E._____ avait bien fait figurer les immeubles loués à BM._____ SA dans la liste annexée à son courriel du 13 mai 2020 adressé aux deux représentants de l'intimée, si cette dernière n'entendait pas conclure de contrat de gérance. Pour le reste, le projet du contrat litigieux a été remis, préalablement à sa signature, à G._____, qui devait connaître, pour avoir signé, respectivement co-signé, au nom des trois sociétés bailleuses et de la société locataire, les particularités du contrat de bail du 22 octobre 2018. Ce faisant, on ne saurait y voir une quelconque ruse dans le fait que ce projet n'ait pas été adressé à J._____. Il s'ensuit que les conditions du dol ne sont pas réunies. 3.5 Dès lors que la validité du contrat de gérance est confirmée en appel, il convient de renvoyer le dossier à l'autorité de première instance pour qu'elle examine l'exception d'inexécution (art. 82 CO) soulevée subsidiairement par l'intimée dans sa demande en libération de dette. Il appartiendra aux premiers juges, d'une part, d'interpréter le contrat de gérance litigieux afin de déterminer l'objet et l'étendue du mandat confié à l'appelante ainsi que le montant de la rémunération et, d'autre part, si l'appelante a bien exécuté sa part du contrat. 4.

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