

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 9 janvier 2026

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente  
M. Hack et Mme Elkaim, juges  
Greffière : Mme Cottier

\* \* \* \* \*

**Art. 23 et 24 CO**

Statuant sur l'appel interjeté par **D.**\_\_\_\_\_, à Q\*\*\*, intimée, contre le jugement rendu le 30 octobre 2023 par le Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte dans la cause divisant l'appelante d'avec **C.**\_\_\_\_\_, à R\*\*\*, demanderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 30 octobre 2023, motivé le 18 octobre 2024, le Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte (ci-après : le tribunal ou les premiers juges) a déclaré irrecevable la requête de *nova* déposée par C.\_\_\_\_\_ à l'audience du 5 octobre 2023 et la pièce 19 déposée à l'appui de dite requête (I), a constaté que C.\_\_\_\_\_ ne devait pas à D.\_\_\_\_\_ Sàrl la somme de 42'112 fr. 16, avec intérêts de 5 % l'an dès le 28 décembre 2020, faisant l'objet du prononcé de la mainlevée provisoire rendu le 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.

**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 1<sup>er</sup> 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

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 bailleresse, 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 baillereses, 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 :

« [...]

**6 Costs allocated to the Lessee**

**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) [...]

(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.

## **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.

[...]

## **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.

[...]

## **8 Maintenance and repairs**

1 The Lessee shall maintain and repair the Leased Object, at Lessee's sole cost and expense.

[...]

3 The obligations of the Lessee towards the Lessor under this Article 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.

[...]

## **10 Modifications**

### **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 ;

[...]

### **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

- (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.

### **10.3 Lessor's consent**

The following Modifications shall be subject to the prior written consent of the Lessor :

- (a) any modification that, if made, would materially and adversely impact the value of the Leased Object ;
- (b) any Modification, the destination of which would not comply with the Permitted Use ;
- (c) any Modification, if and to the extent such modification would conflict with customary terms and conditions of any loan or security document entered into by or on behalf of the Lessor with the Lenders ;
- (d) any new Building, new floor (above and below ground), or any other expansion of any existing Building (which consent shall not be unreasonably withheld having regard to the Lessee's need for flexibility in the operation and development of Lessee's activities) ;
- (e) any new improvement or change to any Improvement, that would detrimentally affect the overall quality and aesthetic of the Leased Object taken as a whole or any of the Buildings ; and
- (f) any Modification that may affect the structural strength of any of the Buildings.

[...] ».

**3. a)** G.\_\_\_\_\_ et E.\_\_\_\_\_ se connaissent depuis plusieurs années et ont noué une relation de confiance. Dans le courant du mois d'avril 2020, G.\_\_\_\_\_ a envisagé de confier la gestion de son parc immobilier, tant privé que détenu par ses diverses sociétés, à l'appelante. Des pourparlers ont ainsi été engagés entre les parties.

**b)** Le 3 avril 2020, E.\_\_\_\_\_ a adressé un courriel à J.\_\_\_\_\_ en lui indiquant ce qui suit :

« [...]

Dans le cadre de notre mandat conclu avec Monsieur G.\_\_\_\_\_, en copie du présent message, je vous prie de bien vouloir nous transmettre dans les meilleurs délais l'ensemble des informations en votre possession concernant les biens en références, et ce pour que nous puissions prendre pleinement connaissance de ces dossiers afin

d'assurer la représentation, l'administration et la gérance de ce bien comme convenu avec notre mandant. [...] ».

Par courriel du 6 avril 2020, J. \_\_\_\_\_ a répondu ce qui suit :

« [...]

En particulier, vous trouverez déjà en pièce jointe le bail qui lie les trois sociétés immobilières de notre groupe à F. \_\_\_\_\_ SA. Je vous laisse en prendre connaissance afin que nous puissions déterminer le meilleur modus operandi pour la suite.

Dans l'intervalle, je vous serais reconnaissant de bien vouloir me faire parvenir une copie du mandat mentionné dans votre message, pour mes dossiers.

[...] ».

Par courriel du 21 avril 2020 adressé à J. \_\_\_\_\_, avec N. \_\_\_\_\_ et P. \_\_\_\_\_ en copie, E. \_\_\_\_\_ a indiqué ce qui suit :

« [...]

Je vous remercie pour le dossier que vous m'avez transmis, celui-ci m'apporte déjà un peu plus de compréhension concernant la clinique. Cependant, il me faudrait avoir accès à toutes les informations nécessaires pour la bonne gestion de la clinique mais également concernant tous les autres biens immobiliers pour lesquels M. G. \_\_\_\_\_, qui nous lit en copie, m'a confié la gestion, comme, par exemple, le chantier de X\*\*\*. ».

Par courriel du 27 avril 2020, J. \_\_\_\_\_ a répondu ce qui suit :

« [...]

Merci pour votre temps jeudi soir. Pour faire suite à notre aimable entretien, et comme convenu, je me suis rendu à Y\*\*\* ce matin afin d'y préparer les documents que je ne possède pas sous la forme électronique (principalement BB. \_\_\_\_\_) en vue de notre séance sur place jeudi matin.

S'agissant des biens immobiliers exploités par F. \_\_\_\_\_ SA, dont je vous ai envoyé le bail et ses avenants, je vous confirme la teneur de notre discussion :

- il s'agit d'un bail « double-net », les deux seuls éléments à la charge du bailleur (3 sociétés immobilières) sont la taxe foncière et la RC bâtiment
- tous les travaux d'entretien et de rénovation sont de la responsabilité, et à la charge, du locataire (enveloppe des bâtiments comprise)
- le locataire est libre d'effectuer des travaux d'agrandissement et d'ériger de nouveaux bâtiments (il existe certaines réserves d'ordre principalement esthétique dans le bail)
- dans ce dernier cas de figure, le locataire assume l'entière responsabilité des travaux
- il définit le projet, choisit les mandataires et les maîtres d'œuvre avec qui il signe les contrats nécessaires, il assure le chantier et gère son suivi.

C'est le cas pour les chantiers en cours à la BC. \_\_\_\_\_, pour lesquels il ne peut contractuellement pas y avoir de mandat de surveillance de notre part, le maître de l'ouvrage étant BC. \_\_\_\_\_ SA.

Une solution alternative serait que cette dernière vous donne un mandat et en assume, le cas échéant, les coûts.  
[...] ».

**c)** Le 30 avril 2020, J. \_\_\_\_\_ et E. \_\_\_\_\_ se sont rencontrés. Lors de cet entretien, J. \_\_\_\_\_ a remis à E. \_\_\_\_\_ les deux schémas suivants, qui illustrent les différentes phases à respecter depuis la définition d'un projet jusqu'au paiement des factures concernant F. \_\_\_\_\_ SA :

Schéma 1 - Phase préliminaire

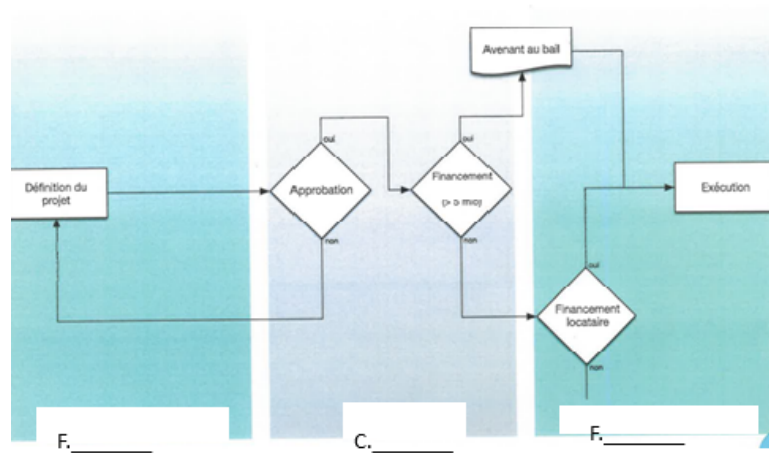
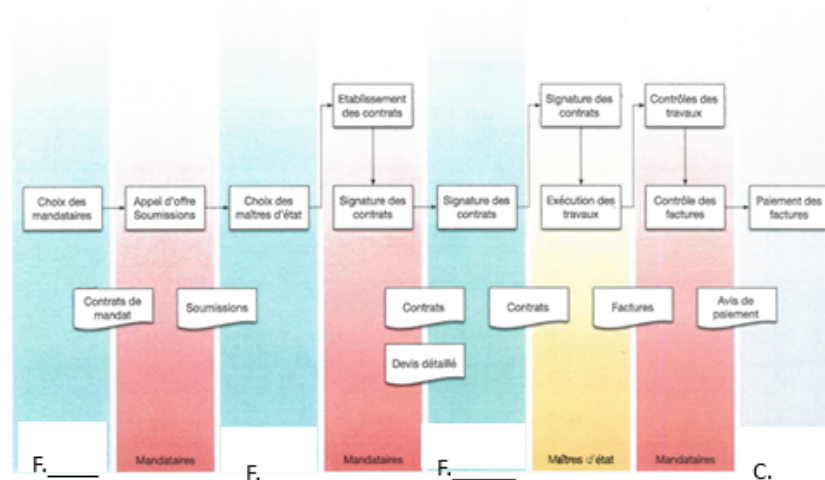


Schéma 2 - Phase d'exécution



**d)** Par courriel du 4 mai 2020, E. \_\_\_\_\_ a exposé ce qui suit à G. \_\_\_\_\_ :

« [...]

Je me permets de revenir à toi dans le cadre du dossier en référence, j'ai rencontré J. \_\_\_\_\_ jeudi matin de la semaine dernière, il m'a transmit (sic) quelques informations complémentaires à celles que j'avais, le dossier du projet de BB. \_\_\_\_\_ et il m'a aussi indiqué pour la clinique que nous allions intervenir dans le processus des approbations avec C. \_\_\_\_\_.

Il m'a aussi informé qu'il avait besoin des contrats de gestion pour les règlements des honoraires de la régie, je lui ai indiqué que j'allais voir cela avec toi afin de signer les différents mandats avec l'honoraire unique de gestion pour l'ensemble des biens immobilier (sic). Je te propose que nous nous rencontrions en fin de cette semaine ou sur la suivante afin de régler cette partie administrative [...] ».

Ce courriel n'a pas été adressé en copie à J. \_\_\_\_\_.

**e)** Le 13 mai 2020, E. \_\_\_\_\_ a adressé un courriel à J. \_\_\_\_\_, avec G. \_\_\_\_\_ en copie, dont la teneur est la suivante :

« [...] Pour faire suite à notre conversation téléphonique [sic] de ce jour et comme convenu, je vous remets en annexe le tableau qui =ontient [sic] les divers objets immobiliers. [...] ».

E. \_\_\_\_\_ a joint à son courriel une liste des biens en gestion dans laquelle figurent « l'immeuble/clinique » U\*\*\* [...], [...] et [...] ainsi que la villa individuelle au T\*\*\* [...] à R\*\*\*.

**f)** Par courriel du 16 mai 2020, E. \_\_\_\_\_ a transmis sept projets de contrats de gérance à G. \_\_\_\_\_ J. \_\_\_\_\_ n'était pas en copie de ce courriel.

Aucune demande de modification du contenu de ces projets n'a été émise par l'intimée.

**g)**

**ga)** Le 19 mai 2020, G. \_\_\_\_\_ et E. \_\_\_\_\_ se sont rencontrés. Ils ont signé et paraphé chaque page des sept contrats de gérance, qui comprenaient notamment, concernant les locaux loués à F. \_\_\_\_\_ SA, un

contrat entre l'appelante et L.\_\_\_\_\_ SA, un contrat entre l'appelante et BG.\_\_\_\_\_ BJ.\_\_\_\_\_ SA et un contrat entre les parties.

**gb)** Le contrat de gérance signé par les parties porte notamment sur l'« Immeuble/clinique de [...] m2 sous référence d'immeuble [...], [...] sur [...], [...] sur 2/[...] ([...]), situé au T\*\*\* [...], [...] et [...] » à R\*\*\*. Selon ledit contrat, l'appelante devait remplir les obligations contractuelles suivantes :

#### « DISPOSITIONS GENERALES

Le mandataire s'engage à gérer et défendre les intérêts des propriétaires et à accomplir toutes les prestations énumérées ci-après ou, à défaut d'autres instructions précises, à les gérer de la manière qu'il jugera la meilleure.

#### ETENDUE DU MANDAT

- Connaissance et coordination générale
- Gestion financière
- Gestion locative et administrative
- Gestion technique ».

La rémunération prévue pour les prestations de l'appelante est composée en particulier d'honoraires de gérance à hauteur de 4,5 % HT mensuel sur la totalité du revenu locatif s'élevant à 9'384'326 francs.

**h)** Par courriels du 25 mai 2020 adressés séparément à G.\_\_\_\_\_ et à J.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_ a transmis une copie des sept contrats de gestion signés.

L'envoi de ces contrats signés n'a pas suscité de réaction.

**4. a)** L'intimée a payé les factures établies par l'appelante en lien avec le contrat litigieux jusqu'au mois de novembre 2020. Elle n'a toutefois pas procédé au paiement des notes d'honoraires des mois de décembre 2020 et janvier 2021.

**b)** Par courrier du 25 mars 2021, J.\_\_\_\_\_ a notamment indiqué ce qui suit à E.\_\_\_\_\_ :

« Contrats de gérance/gestion d'immeuble du 01.05.2020  
[...]

Comme nous avons eu l'occasion de vous l'expliquer, toutes les charges, mais également tous les travaux d'entretien, de rénovation ou d'agrandissement des immeubles concernés sont à la charge et sous la responsabilité unique du locataire.

Les contrats de gérance/gestion d'immeuble précités sont donc sans objet.

En conséquence, au motif de l'erreur essentielle selon art. 24 du Code des obligations, nous résilions avec effet immédiats (sic) les contrats du 01.05.2020 passés entre D. \_\_\_\_\_ Sàrl et :

- C. \_\_\_\_\_
- K. \_\_\_\_\_ SA
- L. \_\_\_\_\_ SA
- BL. \_\_\_\_\_ SA
- BD. \_\_\_\_\_ SA. ».

**5. a)** L'appelante a engagé une procédure de poursuite à l'encontre de l'intimée tendant au paiement de ses honoraires. L'intimée ayant formé opposition au commandement de payer qui lui a été notifié, l'appelante a déposé le 17 mai 2021 une requête de mainlevée provisoire par devant le Tribunal civil de première instance de la République et canton de S\*\*\*. La mainlevée provisoire de l'opposition a été prononcée par jugement du 4 octobre 2021.

**b)** Par demande en libération de dette déposée le 27 octobre 2021 auprès du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte, l'intimée a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce qu'il soit constaté qu'elle ne devait pas à l'appelante la somme de 42'112 fr. 16, avec intérêt moratoire de 5 % l'an dès le 28 décembre 2020, faisant l'objet du prononcé de la mainlevée provisoire rendu le 4 octobre 2021 par le Tribunal de première instance de la République et canton de S\*\*\* (I), au maintien définitif de l'opposition formée dans la poursuite précitée (II), à l'annulation de la poursuite dirigée à son encontre (III) et à ce qu'ordre soit donné à l'Office cantonal des poursuites de la République et canton de S\*\*\* de radier définitivement la poursuite litigieuse (IV).

Par réponse du 1<sup>er</sup> mars 2022, l'appelante a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions précitées.

Par réplique du 8 juillet 2022, duplique du 10 octobre 2022 et déterminations du 25 janvier 2023, les parties ont confirmé leurs conclusions respectives.

**c)** Une audience de jugement a été tenue le 5 octobre 2023. A cette occasion, J.\_\_\_\_\_ et G.\_\_\_\_\_, pour l'intimée, et E.\_\_\_\_\_, pour l'appelante, ont été interrogés en qualité de partie.

### **En droit :**

#### **1.**

**1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

**1.2** Déposé en temps utile par une partie ayant un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable. La réponse, déposée dans le délai imparti pour ce faire, l'est également.

**2.** L'art. 310 CPC dispose que l'appel peut être formé pour violation du droit (let. a), ainsi que pour constatation inexacte des faits (let. b). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les

questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A\_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A\_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4).

Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2 ; TF 5A\_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2 applicable en appel).

### **3.**

**3.1** L'appelante conteste l'invalidation pour erreur essentielle du contrat de gérance signé, pour l'intimée, par G.\_\_\_\_\_. Elle soutient que la volonté du prénommé était de lui confier la gestion de l'ensemble des biens immobiliers de son groupe de sociétés, ce qui comprendrait les locaux loués à BM.\_\_\_\_\_ SA. A cet égard, elle se réfère à son courriel du 21 avril 2020 dans lequel elle demandait à J.\_\_\_\_\_ « les informations nécessaires pour la bonne gestion de la clinique ». La liste des biens à gérer par l'appelante, annexée au courriel du 13 mai 2020, mentionnerait également « l'immeuble/clinique » des QQ\*\*\*. Les projets des contrats auraient par ailleurs été transmis à G.\_\_\_\_\_ par courriel, sans que l'intimée ne réagisse. Il en irait de même des contrats signés. L'appelante relève que G.\_\_\_\_\_, classé parmi les 300 plus grosses fortunes de QR\*\*\*, serait l'administrateur d'innombrables sociétés et serait donc rompu aux affaires. Il serait par conséquent invraisemblable qu'il ait signé le contrat et paraphé chaque page, sans regarder ne serait-ce que le nom des parties sur la page de garde. Elle rappelle que l'intimée lui aurait payé de nombreux honoraires mensuels. L'appelante soutient ensuite que le propriétaire peut

parfaitement vouloir se faire représenter dans le cadre de son rapport de bail pour le paiement du loyer, la gestion d'éventuels dommages, les démarches liées au changement de locataire ou encore le décompte de charges, et ce même si le locataire prend à sa charge les travaux d'entretien, de rénovation ou d'agrandissement. Le contrat litigieux prévoit ainsi, parmi les prestations de l'appelante, la « connaissance et coordination générale », la « gestion financière », la « gestion locative et administrative » et la « gestion technique ». L'appelante relève enfin que la Chambre des recours du Tribunal cantonal aurait confirmé la validité du contrat conclu entre l'appelante et BN.\_\_\_\_\_ Sàrl dans les mêmes circonstances.

Pour sa part, l'intimée soutient que l'appelante aurait dupé ses deux administrateurs, J.\_\_\_\_\_ et G.\_\_\_\_\_, en prétendant au premier nommé que le second nommé lui aurait confié la gestion de ses biens immobiliers, y compris ceux loués à F.\_\_\_\_\_ SA. G.\_\_\_\_\_ aurait délégué la gestion des contrats de gérance à J.\_\_\_\_\_. Ce dernier aurait remis à l'appelante, le 6 avril 2020, une copie du contrat de bail du 22 octobre 2018 liant l'intimée à BC.\_\_\_\_\_ SA aux termes duquel les tâches de gestion revenaient entièrement à cette dernière en sa qualité de locataire. Le 30 avril 2020, J.\_\_\_\_\_ aurait remis à E.\_\_\_\_\_ deux schémas illustrant le fait que l'intimée ne pouvait pas confier à l'appelante la gestion des biens immobiliers loués à F.\_\_\_\_\_ SA. L'appelante connaissait ainsi les particularités du contrat de bail du 22 octobre 2018 et savait que l'intimée ne voulait - ne pouvait - pas lui confier un mandat de gestion sur les biens immobiliers loués à F.\_\_\_\_\_ SA. L'appelante se prévaut non seulement de l'erreur essentielle mais également du dol, en invoquant la précipitation dans laquelle E.\_\_\_\_\_ aurait fait signer les contrats à G.\_\_\_\_\_ en affirmant faussement que leur teneur était conforme aux instructions de J.\_\_\_\_\_, jouant ainsi de manière crasse sur leur lien de confiance.

## **3.2**

### **3.2.1**

**3.2.1.1** 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\_439/2023 du 9 septembre 2024 consid. 6.1.1 ; TF 4A\_549/2022 du 24 novembre 2023 consid. 5.1 ; TF 4A\_108/2019 du 22 janvier 2020 consid. 2.1). L'erreur est essentielle notamment lorsqu'elle porte sur des faits que la loyauté commerciale permettait à celui qui s'en prévaut de considérer comme des éléments nécessaires du contrat (art. 24 al. 1 ch. 4 CO).

Pour que l'erreur soit essentielle au sens de l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO, il faut tout d'abord qu'elle porte sur un fait subjectivement essentiel : en se plaçant du point de vue de la partie qui était dans l'erreur, il faut que l'on puisse admettre que subjectivement son erreur l'a effectivement déterminée à conclure le contrat ou à le conclure aux conditions convenues. Il faut ensuite qu'il soit justifié de considérer le fait sur lequel porte l'erreur comme objectivement un élément essentiel du contrat : il faut que le cocontractant puisse se rendre compte, de bonne foi, que l'erreur de la victime porte sur un fait qui était objectivement de nature à la déterminer à conclure le contrat ou à le conclure aux conditions convenues (caractère reconnaissable de l'erreur ; ATF 136 III 528 consid. 3.4.1 ; TF 4A\_335/2018 du 9 mai 2019 consid. 5.1.1 et les arrêts cités).

Une limite à l'invocation de l'erreur essentielle est fixée par le principe de la bonne foi (art. 25 al. 1 CO). Ainsi, 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 et ne constitue donc pas un élément nécessaire du contrat (ATF 129 III 363 consid. 5.3 ; ATF 117 II 218 consid. 3b ; TF 4A\_29/2022 du 19 avril 2022 consid 2.1 ; TF 4A\_108/2019 précité consid. 2.1.1). Un comportement négligent peut ainsi, en lien avec d'autres circonstances, faire apparaître le recours à l'erreur essentielle comme de mauvaise foi et ainsi l'exclure (cf. ATF 117 II 218 consid. 3b ; TF 4A\_29/2022 précité consid 2.1). 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 (Carron/Wessner, *in* Droit des obligations - Partie générale, vol. II, Berne 2024, n. 2984, p. 381, et les réf. citées). 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<sup>e</sup> éd., Bâle 2021, nn. 14 et 16 ad art. 23/24 CO).

Il incombe à celui qui invoque une erreur pour échapper aux conséquences d'un acte juridique d'apporter la preuve que ses représentations internes étaient erronées (TF 4A\_108/2019 du 22 janvier 2020 consid. 2.1 ; TF 4A\_641/2010 du 23 février 2011 consid. 3.5.1 publié *in* SJ 2011 I p. 321 et les réf. citées).

**3.2.1.2** Selon l'art. 28 al. 1 CO, la partie induite à contracter par le dol de l'autre n'est pas obligée, même si son erreur n'est pas essentielle. Le dol est une tromperie intentionnelle qui détermine la dupe, dans l'erreur, à conclure un contrat qu'elle n'aurait pas conclu, ou du moins pas conclu aux mêmes conditions, si elle avait eu une connaissance exacte de la situation ; le dol éventuel suffit (ATF 136 III 528 consid. 3.4.2; TF 4A\_439/2023 du 9 septembre 2024 consid. 6.1.2). Le dol peut être commis aussi bien par une affirmation inexacte que par le silence relatif à un fait que l'auteur avait le devoir de révéler ; ce devoir de renseigner peut découler de la loi, du contrat ou de la bonne foi (ATF 132 II 161 consid. 4.1 ; TF 4A\_439/2023 du 9 septembre 2024 consid. 6.1.2).

La tromperie doit être en rapport de causalité naturelle et adéquate avec la conclusion du contrat : sans cette tromperie, la dupe n'aurait pas conclu le contrat, ou l'aurait fait à des conditions plus favorables (ATF 136 III 528 consid. 3.4.2 ; TF 4A\_439/2023 précité consid. 6.1.2 ; TF 4A\_286/2018 précité consid. 3.1).

**3.2.2** Le droit du bail prévoit une répartition claire des rôles entre le bailleur et le locataire en matière d'entretien du bien loué. Ainsi, à l'exception des menus travaux d'entretien au sens de l'art. 259 CO, le bailleur est responsable du maintien de la chose louée dans un état approprié à l'usage convenu. Dans la pratique, il existe cependant un besoin pour certains types de contrats de location commerciaux de prévoir une répartition des charges d'entretien entre le locataire et le bailleur qui s'écartent du principe précité (Schnyder, Double-net, Triple-net und andere besondere Regelungsformen von Unterhaltsverpflichtungen in Geschäftsmietverträgen, MRA 4/10 2011, p. 147). Il existe ainsi des contrats dits « double-net » ou « triple-net », par lesquelles les parties peuvent prévoir qu'en sus du loyer, le locataire prend en charge tout ou partie de l'entretien, la réparation et la rénovation de l'immeuble loué, les impôts et taxes qui incombent normalement au bailleur ainsi que les frais d'assurance (Schnyder, Double-net, Triple-net und andere besondere Regelungsformen von Unterhaltsverpflichtungen in Geschäftsmietverträgen, MRA 4/10 2011, pp. 147 et 148).

**3.3** Les premiers juges ont retenu qu'antérieurement à la conclusion du contrat litigieux, l'intimée avait clairement exposé à l'appelante, par oral et par écrit, qu'elle ne souhaitait pas conclure de contrat de gérance en lien avec le parc immobilier loué à F. \_\_\_\_\_ SA car celles-ci étaient déjà liées par un contrat de bail qui prévoyait que l'entier des frais devait être assumé par la locataire. Les premiers juges ont relevé qu'il ne ressortait pas clairement de ce contrat que la partie bailleuse, en qualité de propriétaire, ne pourrait décider de mandater une gérance pour la représenter dans les quelques tâches qui demeureraient de sa responsabilité. Il apparaissait cependant que les prestations confiées à l'appelante, à teneur du contrat litigieux, et les prestations qu'elle soutenait avoir fournies (contrôles des coûts des travaux et de signature des contrats avec des entreprises externes) dans ce cadre étaient partiellement incompatibles avec le contrat de bail du 22 octobre 2018. Les magistrats ont ajouté qu'il ne faisait aucun sens de conclure un contrat prévoyant une rémunération aussi élevée pour des tâches de gestion sur un parc immobilier géré pratiquement intégralement par la locataire. Ils ont

également relevé qu'E.\_\_\_\_\_ s'était adressée uniquement à G.\_\_\_\_\_ pour finaliser la conclusion des contrats de gérance, alors que le prénommé avait laissé cette tâche à J.\_\_\_\_\_. Ils ont retenu qu'E.\_\_\_\_\_ et G.\_\_\_\_\_ avaient noué une relation de confiance, de sorte que ce dernier n'avait aucune raison de douter du fait que le contenu des contrats, adressés par courriel le 16 mai 2020 et signés le 19 mai 2020, correspondait aux instructions données par J.\_\_\_\_\_. Les conditions de l'erreur essentielle étaient ainsi établies. Si les premiers juges ont retenu qu'E.\_\_\_\_\_ avait volontairement fait fi des instructions transmises par J.\_\_\_\_\_ en choisissant de ne pas en discuter avec G.\_\_\_\_\_, en adressant les projets de contrats qu'à ce dernier et en les finalisant qu'avec celui-ci, ils ont cependant laissé ouvert la question de savoir si les conditions du dol étaient réunies, puisque le contrat litigieux devait de toute manière être invalidé pour erreur essentielle.

**3.4** En l'espèce, le raisonnement des premiers juges ne saurait être suivi pour les motifs suivants :

L'intimée invoque l'erreur essentielle après avoir découvert postérieurement à la conclusion du contrat de gérance litigieux que celui-ci portait sur les immeubles loués à BP.\_\_\_\_\_ SA, ce qui n'était pas conforme à son intention. Or, le contrat de gérance indique clairement, sous le nom des parties, que son objet porte sur « l'immeuble/clinique de [...] m2 » situé au T\*\*\* [...], [...], et [...] dont le revenu locatif annuel au 1<sup>er</sup> mai 2020 s'élève à 9'384'326 francs. Il est par ailleurs rappelé sous la rubrique relative aux honoraires que la locataire est F.\_\_\_\_\_ SA. Les informations mentionnées dans le contrat sont ainsi précises et non ambiguës. Si l'intimée considérait que tel n'était pas le cas, 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 G.\_\_\_\_\_ aurait signé le contrat sans le relire, dès lors qu'E.\_\_\_\_\_ lui aurait assuré qu'il avait été rédigé conformément aux indications de J.\_\_\_\_\_. Outre que cet élément n'a pas été établi, il n'empêche que même dans cette hypothèse, en signant sans relire, G.\_\_\_\_\_ était conscient qu'il n'avait aucune idée du contenu du

contrat (objet du mandat, étendue du mandat, honoraire, etc.), ce qui, conformément à la jurisprudence précitée (cf. *supra* consid. 3.2.1.1), exclut l'invalidation du contrat pour erreur essentielle. On ne saurait retenir une quelconque précipitation dans la signature du contrat, celui-ci lui ayant été adressé par courriel trois jours auparavant, sans susciter la moindre réaction de sa part. S'il est exact qu'E.\_\_\_\_\_ n'a pas adressé copie du projet de ce contrat à J.\_\_\_\_\_, rien n'empêchait G.\_\_\_\_\_ de lui faire vérifier son contenu. Il se devait à tout le moins de parcourir – ne serait-ce que brièvement – les cinq pages du contrat qu'il s'apprêtait à parapher et signer. Pareille négligence – fût-elle démontrée – ne constitue pas un motif d'erreur essentielle.

Reste à examiner si l'appelante aurait induit dolosivement l'intimée à conclure le contrat litigieux. L'intimée rappelle à cet égard que J.\_\_\_\_\_ avait remis à E.\_\_\_\_\_ une copie du contrat de bail du 22 octobre 2018. Il l'avait en outre rendue attentive, par courriel du 27 avril 2020, aux particularités de ce contrat dit « double-net », soit que les deux seuls éléments à charge de la partie bailleuse étaient la taxe foncière et l'assurance-bâtiment, que les travaux d'entretien et de rénovation étaient de la responsabilité et à la charge de la locataire F.\_\_\_\_\_ SA, laquelle était libre d'effectuer des travaux d'agrandissement et d'ériger des nouveaux bâtiments et, dans ce cadre, définissait le projet, choisissait les mandataires et maîtres d'ouvrage, assurait le chantier et son suivi, de sorte qu'aucun « mandat de surveillance » ne pouvait être conclu. Cependant, comme le fait valoir l'appelante, elle pouvait partir du principe que le mandat portait sur d'autres prestations que la « surveillance », telles que la gestion locative et administrative, l'encaissement des loyers ou encore les activités accompagnant un éventuel changement de locataire. Le contrat de bail prévoit de surcroît que certaines modifications des immeubles loués à F.\_\_\_\_\_ SA restent soumises à l'accord préalable de la bailleuse (cf. ch. 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

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.**

**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.

#### **4.2**

**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

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.

**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.

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

- I.** L'appel est admis.
- II.** Le jugement est annulé et la cause est renvoyée au Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte pour nouvelle décision dans le sens des considérants.
- III.** La répartition des frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'421 fr. (mille quatre cent vingt et un francs), et des dépens de deuxième instance, estimés à 4'000 fr. (quatre mille francs) pour chacune des parties, est déléguée au Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- Me CB. \_\_\_\_\_ (pour D. \_\_\_\_\_ Sàrl),
- Me CC. \_\_\_\_\_ (pour C. \_\_\_\_\_),

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

- M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 francs.

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

La greffière :