

**CHAMBRE DES RECOURS CIVILE**

---

---

Arrêt du 30 novembre 2023

---

Composition : Mme CHERPILLOD, présidente  
M. Pellet et Mme Courbat, juges  
Greffière : Mme Barghouth

\*\*\*\*\*

**Art. 23, 24 et 394 CO**

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **K.** \_\_\_\_\_  
**SÀRL**, à [...], contre la décision finale rendue le 21 février 2023 par la Juge  
de paix du district de Morges dans la cause la divisant d'avec **S.** \_\_\_\_\_  
**SA**, à [...], la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par décision finale du 21 février 2023, motivée le 5 octobre 2023, la Juge de paix du district de Morges (ci-après : la juge de paix), a admis la demande en libération de dette déposée le 8 novembre 2021 par S.\_\_\_\_\_ SA (I), a dit que S.\_\_\_\_\_ SA n'était pas débitrice de la somme de 1'057 fr. 46, avec intérêt moratoire à 5% l'an dès le 29 décembre 2020, ni de la somme de 1'057 fr. 46, avec intérêt moratoire à 5% l'an dès le 29 janvier 2021, en faveur de K.\_\_\_\_\_ Sàrl (II), a annulé définitivement la poursuite ordinaire no [...] de l'Office cantonal des poursuites de la République et canton de Genève (III), a ordonné la radiation de cette poursuite (IV), a statué sur les frais judiciaires et les dépens (V à VIII), et a rejeté toute autre ou plus ample conclusion (IX).

La juge de paix a considéré que, par courrier du 25 mars 2021, S.\_\_\_\_\_ SA avait valablement invalidé le contrat de gérance immobilière conclu avec K.\_\_\_\_\_ Sàrl le 1<sup>er</sup> mai 2020, et qu'elle n'était ainsi pas la débitrice des montants sollicités par K.\_\_\_\_\_ Sàrl à titre d'honoraires pour les mois de décembre 2020 et janvier 2021. La juge de paix a en outre relevé que de tels honoraires n'étaient en toute hypothèse pas dus puisque K.\_\_\_\_\_ Sàrl n'avait pas démontré avoir exécuté les prestations convenues contractuellement bien que S.\_\_\_\_\_ SA ait soulevé l'exception d'inexécution.

**B.** Par acte du 6 novembre 2023, K.\_\_\_\_\_ Sàrl (ci-après : la recourante) a recouru contre cette décision, en concluant, avec suite de frais judiciaires et dépens, à sa réforme en ce sens que la demande en libération de dette soit rejetée et que S.\_\_\_\_\_ SA (ci-après : l'intimée) soit reconnue débitrice des deux montants susmentionnés.

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

**C.** La Chambre des recours civile fait sien dans son entier l'état de fait du jugement, complété dans la mesure nécessaire par les pièces du dossier, dont il ressort notamment ce qui suit :

**1. a)** La recourante est une société à responsabilité limitée ayant son siège à [...], qui a notamment pour but la gérance immobilière. I. \_\_\_\_\_ en est l'unique associée gérante.

**b)** L'intimée est une société anonyme ayant son siège à [...], qui a notamment pour but toutes opérations immobilières dans le domaine de la santé. A.G. \_\_\_\_\_ est administrateur président de l'intimée et S. \_\_\_\_\_ est administrateur de l'intimée. Ils ont tous les deux la signature individuelle.

**2.** L'intimée est notamment propriétaire de locaux constituant les lots de propriété par étages nos [...], dans l'immeuble sis route [...], à Genève (ci-après : les locaux).

Le 22 octobre 2018, un contrat de bail a été signé entre L. \_\_\_\_\_ SA, l'intimée et diverses autres sociétés dont A.G. \_\_\_\_\_ est administrateur. Ce contrat concerne notamment la location des locaux à L. \_\_\_\_\_ SA pour qu'elle y exploite une clinique médicale (« *health clinic* »). Il prévoit que la locataire doit assumer l'intégralité des frais, comprenant notamment l'entretien, la réparation et la rénovation liés à la chose louée.

**3. a)** Dans le courant de l'année 2020, A.G. \_\_\_\_\_ avait envisagé de mandater la recourante afin de lui confier la gestion de son parc immobilier, étant relevé qu'il avait noué une relation de confiance avec I. \_\_\_\_\_ qu'il connaissait déjà depuis plusieurs années. Des pourparlers ont ainsi été engagés entre les parties.

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

« [...] Dans le cadre de notre mandat conclu avec Monsieur A.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 [...] ».

**c)** Par courriel du 6 avril 2020, S. \_\_\_\_\_ a répondu ce qui suit :

« [...] Afin de faciliter votre tâche, je me propose de vous faire parvenir certains documents que Monsieur [...] ne possède pas.

En particulier, vous trouverez déjà en pièce jointe le bail qui lie les trois sociétés immobilières de notre groupe à L. \_\_\_\_\_ 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 [...] ».

**d)** Le 21 avril 2020, I. \_\_\_\_\_ a envoyé un courriel à S. \_\_\_\_\_, avec E.G. \_\_\_\_\_ et A.G. \_\_\_\_\_ en copie, dont la teneur est la suivante :

« [...] 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 informations nécessaires pour la bonne gestion de la clinique mais également concernant tous les autres biens immobiliers pour lesquels A.G. \_\_\_\_\_, qui nous lit en copie, m'a confié la gestion, comme, par exemple, le chantier de [...] ».

**e)** Le 27 avril 2020, S. \_\_\_\_\_ a répondu au courriel précité, avec A.G. \_\_\_\_\_ en copie, ce qui suit :

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

S'agissant des biens immobiliers exploités par L. \_\_\_\_\_ 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 [...], pour lesquels il ne peut contractuellement pas y avoir de mandat de surveillance de notre part, le maître d'ouvrage étant L.\_\_\_\_\_ SA.

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

**f)** Le 30 avril 2020, S.\_\_\_\_\_ et I.\_\_\_\_\_ se sont rencontrés physiquement. Lors de cet entretien, S.\_\_\_\_\_ a remis à I.\_\_\_\_\_ deux schémas qui illustrent les différentes phases à respecter depuis la définition d'un projet jusqu'au paiement des factures concernant L.\_\_\_\_\_ SA.

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

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

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 [...] ».

**h)** Le 13 mai 2020, I.\_\_\_\_\_ a adressé un courriel à S.\_\_\_\_\_, avec en copie A.G.\_\_\_\_\_, 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 contient [sic] les divers objets immobiliers. [...] ».

I.\_\_\_\_\_ a joint à son courriel une liste des biens en gestion dans laquelle figurent les locaux.

**i)** Par courriel du 16 mai 2020, I.\_\_\_\_\_ a transmis à A.G.\_\_\_\_\_ sept contrats de gestion d'immeubles non signés, dont un relatif aux locaux.

**j)** Le 25 mai 2020, I.\_\_\_\_\_ a envoyé par courriels à A.G.\_\_\_\_\_ et S.\_\_\_\_\_ les contrats signés relatifs aux sept mandats de gestion.

**4.** Le « Contrat de Gestion d'Immeuble » daté du 1<sup>er</sup> mai 2020 et signé par A.G.\_\_\_\_\_, pour l'intimée en qualité de « mandants », ainsi que par I.\_\_\_\_\_, pour la recourante en qualité de « mandataire », prévoit notamment ce qui suit :

« [...]

#### **MANDAT**

Les mandants chargent le mandataire de la gérance des objets suivants :

- Parts de copropriété de la route [...], lots [...] [...]
- Revenu locatif annuel au 1<sup>er</sup> mai 2020 de CHF 235'677.-

[...]

#### **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

[...]

## **HONORAIRES**

La rémunération pour les prestations du mandataire est composée comme suit :

- Honoraires de gérance de 4,50 % HT mensuel sur la totalité du revenu locatif [...]
- Soit CHF 235'677.- [...] dont le locataire est la L. \_\_\_\_\_ SA
- Aux honoraires de gérance s'ajoutent les débours et menus frais qui sont facturés forfaitairement à raison de 0,50 % Ht sur la totalité des revenus locatif [*sic*]
- La TVA est facturée aux propriétaires en sus des honoraires ci-dessus

L'honoraire inclus [*sic*] :

- Recherche de locataires pour des objets commerciaux [...]
- Renouvellement ou transfert de bail [...]
- Frais de notification officielle de hausse ou d'adaptation des conditions du contrat de bail [...]
- Résiliation de bail [...]
- Mise en valeur pour place de parking, garage, appartement ou immeuble [...]
- Honoraires pour les activités relatives aux travaux de construction, rénovation du ou des immeubles [...]

[...]

## **PRESTATIONS OPTIONNELLES**

Pour toutes les prestations non prévues dans le présent mandat, les parties conviennent de se référer au taux horaire de 150.- HT.

[...] ».

**5.** Le 12 octobre 2020, la recourante a signé un bulletin de participation relatif à l'assemblée du 15 octobre 2020 des copropriétaires de l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux. La recourante a indiqué que la propriétaire des locaux, soit l'intimée, serait absente et non représentée à ladite assemblée. Elle a donné quatre instructions de vote.

**6.** L'intimée a payé les factures établies par la recourante en lien avec le contrat de gestion des locaux du 1<sup>er</sup> mai 2020 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.

**7.** Le 25 mars 2021, S.\_\_\_\_\_ a adressé un courrier à la recourante en lui indiquant ce qui suit :

« [...] Nous nous référons à notre entretien de ce jour ainsi qu'à nos diverses réunions antérieures aux contrats susmentionnés.

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 [du 1<sup>er</sup> mai 2020] sont donc sans objet.

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

- S.\_\_\_\_\_ SA[...] [...] ».

**8.** La recourante 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, la recourante a déposé le 18 juin 2021 une requête de mainlevée provisoire par devant le Tribunal civil de première instance de la République et canton de Genève. La mainlevée provisoire de l'opposition a été prononcée par jugement du 12 octobre 2021.

**9. a)** Le 8 novembre 2021, l'intimée a déposé une action en libération de dette devant la Justice de paix du district de Morges, au pied de laquelle elle a pris, avec suite de frais judiciaires et dépens, les conclusions suivantes :

«

**I.-**

Constater que S.\_\_\_\_\_ SA ne doit pas à K.\_\_\_\_\_ Sàrl la somme de CHF 1'057.46 avec intérêt moratoire de 5% l'an dès le 29 décembre 2020 ni la somme de CHF 1'057.46 avec intérêt moratoire de 5% l'an dès le 29 janvier 2021, faisant l'objet du prononcé de la mainlevée provisoire rendu par le Tribunal de première instance de Genève le 12 octobre 2021 dans la poursuite ordinaire n° [...] de l'Office cantonal des poursuites de la République et canton de Genève.

**II.-**

Maintenir définitivement l'opposition formée par S.\_\_\_\_\_ SA dans la poursuite ordinaire n° [...] de l'Office cantonal des poursuites de la République et canton de Genève.

**III.-**

Annuler la poursuite ordinaire n° [...] de l'Office cantonal des poursuites de la République et canton de Genève dirigée contre S. \_\_\_\_\_ SA.

**IV.-**

Donner ordre à l'Office cantonal des poursuites de la République et canton de Genève de radier immédiatement et définitivement la poursuite ordinaire n° [...] inscrite au registre de l'Office sous le nom de S. \_\_\_\_\_ SA ».

A l'appui de son écriture, l'intimée a invoqué l'exception d'inexécution par la recourante de ses prétendues obligations contractuelles. Elle a ainsi requis la production par la recourante de « *tout document permettant d'établir que la défenderesse a exécuté ses obligations contractuelles résultant du contrat de gérance du 1<sup>er</sup> mai 2020* » (pièce requise no 51).

Par réponse du 9 mars 2022, la recourante a conclu au rejet des conclusions prises par l'intimée, avec suite de frais judiciaires et dépens.

L'intimée a déposé des déterminations le 5 mai 2022.

**b)** Une audience d'instruction a eu lieu le 13 septembre 2022.

La juge de paix a rendu une ordonnance de preuves le 14 septembre 2022.

**c)** L'audience de jugement a été tenue le 21 février 2023.

**En droit :**

**1.**

**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. 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.

**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).

**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).

**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<sup>er</sup> 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.

**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<sup>ème</sup> éd., Bâle 2021, nn. 14 et 16 *ad* art. 23/24 CO).

**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 1mai 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<sup>er</sup> mai 2020 relatif aux locaux.

**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* ».

#### **4.1**

**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<sup>ème</sup> éd., Zürich 2016, n. 4804).

**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<sup>ème</sup> 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).

**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<sup>ème</sup> éd., Bâle 2021, nn. 3 et 6 *ad* art. 82 CO).

**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'infirmer 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.

**5.**

**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.

**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,  
p r o n o n c e :

- 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 :