

Palais de Justice  
Le Château  
Case postale 86  
CH-2900 Porrentruy 2

t +41 32 420 33 50  
f +41 32 420 33 51

N/réf. : CIV/01251/2017 - lm/csm  
t direct : 032 420 33 60

Porrentruy, le 7 août 2019/ako

Juge civile : Lydie Montavon-Terrier  
Greffière : Anne Kohler

**MOTIFS DE LA DECISION RENDUE**  
**PAR ECRIT LE 15 MAI 2019**

dans la procédure liée entre

**A.** (SA)

- représentée en justice par Me Nicolas Rivard, avocat à 1951 Sion,

**partie demanderesse**  
**(ci-après ; la demanderesse)**

et

**B.** (SA)

**partie défenderesse**  
**(ci-après ; la défenderesse)**

## **EN FAIT**

### **A.1 Conciliation**

Par ordonnance du 10 janvier 2017, la Juge civile du Tribunal de première instance a constaté l'échec de la conciliation entre les parties introduite par demande du 6 avril 2016 et a délivré à la demanderesse l'autorisation de procéder.

### **A.2 Demande**

Par demande du 10 avril 2017, la demanderesse a agi en justice contre la défenderesse concluant à ce que cette dernière lui versera un montant de CHF 168'195.17, avec intérêts à 5% à compter du 26 février 2016 et à ce que les frais de procédure et de jugement ainsi qu'une équitable indemnité de dépens en sa faveur soient mis à la charge de la défenderesse.

La demanderesse fonde sa prétention sur les contrats de gérance conclus par les parties le 1<sup>er</sup> août 2014, laquelle correspond aux honoraires des travaux pour les années 2015 et 2016 ainsi qu'à une indemnité pour résiliation desdits contrats en temps inopportun. En substance, les faits à l'origine de la demande sont les suivants :

La défenderesse a été créée par C. \_\_\_\_\_ et D. \_\_\_\_\_ le 17 septembre 2013 et avait comme administrateur avec signature individuelle E. \_\_\_\_\_ jusqu'en septembre 2015. Par contrats du 1<sup>er</sup> août 2014, la gestion des immeubles achetés par la défenderesse a été confiée à la demanderesse, représentée par F. \_\_\_\_\_, et portait sur trois immeubles à . \_\_\_\_\_, situés . \_\_\_\_\_ (X) et . \_\_\_\_\_ (Y) et . \_\_\_\_\_ (Z). Ces contrats ont été conclus le 1<sup>er</sup> août 2014 par E. \_\_\_\_\_ alors au bénéfice d'une procuration depuis le 28 juillet 2014 signée par D. \_\_\_\_\_, représentante de la défenderesse. Concernant les comptes 2014 de la défenderesse, ils ont été approuvés par C. \_\_\_\_\_ et les honoraires de gérance pour l'année 2014 ont été réglés par la défenderesse. A l'été 2015, C. \_\_\_\_\_ a tenté de vendre la défenderesse, vente qui n'a finalement pas abouti. Le 23 octobre 2015, la demanderesse a transmis ses honoraires arrêtés au 30 septembre 2015 d'un montant de CHF 32'195.42. C. \_\_\_\_\_ les a remis en cause et a déposé une plainte pénale contre F. \_\_\_\_\_ le 2 mars 2016 pour abus de confiance et gestion déloyale. Il a en outre résilié les contrats de gérance. Détaillant ses prétentions, la demanderesse indique que pour l'exercice 2015, les loyers nets facturés pour les trois immeubles de la défenderesse se chiffrent à CHF 289'256.- et les honoraires à CHF 90'195.17. Le 24 septembre 2015, afin de payer ses honoraires, la demanderesse a prélevé CHF 27'000.- sur le compte Raiffeisen ouvert à son nom sur lequel étaient perçus les loyers des locataires. Cette somme doit ainsi être déduite des prétentions pour l'année 2015, ce qui donne un total de CHF 63'195.17.

Les honoraires pour 2016 sont actuellement évalués à CHF 30'000.-. Dans la mesure où la défenderesse a résilié le contrat de gérance sans respecter le préavis de six mois

prévu contractuellement, une indemnité égale à six mois d'honoraires calculés sur l'année de référence 2015 doit être versée pour un total de CHF 45'000.-.

## **B. Réponse**

La défenderesse, par son administratrice, a répondu en date du 21 septembre 2017, concluant au débouté de la demanderesse de toutes ses conclusions, sous suite des frais et dépens.

Elle fait valoir en substance ce qui suit :

C.\_\_\_\_\_ n'a eu connaissance des contrats de gérance du 1<sup>er</sup> août 2014 et de leur teneur qu'au mois de février 2016 dans la mesure où ils ont été signés par E.\_\_\_\_\_. Or, il y a des divergences entre ces contrats et le contrat de gérance liant la demanderesse et l'autre société de C.\_\_\_\_\_, G.\_\_\_\_\_ (SA), signés, eux, par C.\_\_\_\_\_. La demanderesse a profité de gonfler ses prestations, les contrats étant signés par l'époux de la représentante de la demanderesse. Pour ces motifs, les contrats litigieux ne peuvent pas être opposables à la défenderesse. En outre, la demanderesse a encaissé l'intégralité des loyers, n'utilisant pas les comptes ouverts au nom de la défenderesse prévus à cet effet. En ce qui concerne les comptes 2014 de la défenderesse, ces derniers ont été approuvés par C.\_\_\_\_\_, dans la hâte, sous menace d'une taxation d'office et les honoraires pour cette année ont été prélevés par la demanderesse sans l'autorisation préalable de C.\_\_\_\_\_.

Concernant les prétentions de la demande, seuls sont admis les honoraires de la demanderesse correspondant à 5,5% des loyers bruts, soit, pour 2015, CHF 17'514.35. De ces honoraires, doit être déduite la somme de CHF 27'000.- prélevée sans droit le 24 septembre 2015 par la demanderesse. Pour l'année 2016, la défenderesse admet un montant correspondant à deux mois d'honoraires à 5,5% sur les loyers bruts, les activités de la demanderesse pour la défenderesse ayant cessé fin février 2016. La totalité des honoraires supplémentaires est contestée au motif principalement que la demanderesse se limite à produire des factures sans en expliquer le fondement des honoraires réclamés. La défenderesse précise, en outre, que les honoraires réclamés relèvent avant tout de travaux standards d'une gérance immobilière. Enfin, aucune indemnité en raison de la résiliation des contrats n'est due, ceux-ci ayant été résiliés en raison de la plainte pénale déposée par C.\_\_\_\_\_.

### **C. Réplique**

Par réplique du 1<sup>er</sup> février 2018, la demanderesse a modifié sa première conclusion en chiffrant le montant que versera la défenderesse à CHF 128'495.43, avec intérêts à 5% à compter du 26 février 2016.

Elle estime à CHF 20'090.26 ses honoraires pour l'année 2016, raison de la modification de sa première conclusion. Pour le surplus, elle a confirmé les motifs avancés dans sa requête.

### **D. Duplique**

La défenderesse a dupliqué le 25 avril 2018 et a confirmé ses conclusions.

Concernant les honoraires pour l'année 2016, la défenderesse reconnaît un total de CHF 3'845.50 correspondant à 5,5% des loyers bruts encaissés. Elle précise que le prélèvement de CHF 27'000.- effectué par la demanderesse couvre largement les honoraires admis pour les années 2015 et 2016.

### **E. Edition de dossier**

Par ordonnance du 27 septembre 2017, le dossier pénal liant les parties (MP/. \_\_\_\_\_) a été édité dans la présente procédure. Il sera revenu, dans la partie en droit, sur les éléments nécessaires et utiles de ce dossier pour la résolution du présent litige.

### **F. Audience d'instruction du 30 octobre 2018**

F.1 A l'ouverture de l'audience d'instruction, la demanderesse a requis l'audition en tant que témoin de E. \_\_\_\_\_ et une expertise pour déterminer le temps qu'elle a passé à établir la comptabilité de la défenderesse.

Par ordonnance du 10 janvier 2019, les compléments de preuve requis par la demanderesse ont été rejetés pour cause de tardiveté.

F.2 Les parties ont été entendues ainsi que C. \_\_\_\_\_, en qualité de partie, et H. \_\_\_\_\_, en qualité de témoin.

F.3 Enfin, les parties ont déposé deux bordaux de pièces justificatives complémentaires.

## **G. Audience des débats du 2 mai 2019**

- G.1 Les parties ont une seconde fois été interpellées lors de l'audience des débats du 2 mai 2019.
- G.2 Elles ont confirmé leurs conclusions, sous déduction, pour les conclusions de la partie demanderesse, d'un montant de CHF 200.- en vertu de l'erreur de calcul concernant le salaire du concierge mise en évidence lors des débats d'instruction (voir PV d'audience d'instruction, p. 5).

Pour le surplus, les parties n'ont pas déposé de conclusions écrites à l'issue de l'audience des débats (PV d'audience des débats, p. 8).

- H. Il sera revenu en cas de besoin sur les points essentiels de la procédure dans la partie en droit.

## **EN DROIT**

### **1. Compétence**

Saisie d'une demande en paiement de plus de CHF 30'000.-, la Juge de céans est compétente pour traiter de la présente action en procédure ordinaire (art. 4, 31 et 219ss CPC et art. 6 al. 1 LiCPC). La demande ayant été déposée dans le délai légal de l'article 209 al. 3 CPC, elle est recevable et il convient d'entrer en matière.

### **2. Moyens de preuves produits lors de l'audience du 30 octobre 2018**

- 2.1. Lors de l'audience d'instruction, les parties ont déposé des preuves littérales :
- La demanderesse a produit un extrait de compte « 201000 C/C Propriétaire » pour l'exercice 2015 ainsi que deux contrats hypothécaires conclus par la défenderesse le 30 juillet 2014 pour ses trois immeubles et les cessions de créances relatives à ces contrats (PJ non numérotées).
  - La défenderesse a déposé les relevés du compte BCJ \_\_\_\_\_ (X) de la demanderesse (ci-après : compte BCJ) du 1<sup>er</sup> janvier 2015 au 29 février 2016 et les avis de débit du 5 février 2015, du 7 avril 2015 et du 31 juillet 2015 (PJ N°7-16 du bordereau du 30 octobre 2018 de la défenderesse).
- 2.2. Au sens de l'article 229 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont admis aux débats principaux que s'ils sont invoqués sans retard et s'ils existaient avant la clôture de l'échange d'écritures ou la dernière audience d'instruction mais ne pouvaient

être invoqués antérieurement bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (novas improprement dits) (let. b).

Le principe est reconnu en procédure ordinaire, selon lequel les parties ont la faculté de s'exprimer deux fois sans limite, alors qu'elles ne peuvent ensuite être entendues qu'aux conditions restrictives de l'article 229 al. 1 CPC (ATF 144 III 117 consid. 2.2 et les références citées). Après un double échange d'écritures, la cause est conclue, indépendamment de la tenue ou non, par la suite, de débats d'instruction (ATF 140 III 132 consid. 6.3.2.3 ; JdT 2016 II 257). S'il était encore possible de présenter des faits de manière illimitée aux débats d'instruction suivant un double échange d'écritures, la maxime éventuelle serait remise à l'appréciation du tribunal et une partie ne saurait jamais d'avance à quel moment la cause sera conclue. Une telle approche contreviendrait à une procédure suivant un cours ordonné et prévisible pour les parties (ATF 141 III 481 consid. 3.2.4).

- 2.3. Dans la présente procédure, les parties ont procédé à deux échanges d'écriture avant la tenue de l'audience d'instruction du 30 octobre 2018. La cause était donc conclue avant cette audience. De plus, les moyens de preuves produits, datant des années 2014 à 2016, existaient bien avant le dernier échange d'écriture. Pour être admis comme des novas improprement dits, il y a lieu de déterminer si ces moyens de preuves ne pouvaient pas être invoqués avant le dernier échange d'écriture et l'ont été sans retard.

Concernant les pièces justificatives de la partie défenderesse, il n'y a pas lieu de se prononcer sur leur admission ou leur rejet. En effet, celles-ci font partie intégrante du dossier pénal édité et la question peut de ce fait rester ouverte.

Concernant les pièces justificatives de la demanderesse, l'extrait de compte était à disposition de cette partie depuis sa création dans la mesure où il s'agit de ses propres documents comptables. La demanderesse en avait ainsi connaissance bien avant le dernier échange d'écriture. S'agissant des deux contrats hypothécaires, la clause I let. h des contrats de gérance mentionne expressément, dans les devoirs de la demanderesse, le paiement des intérêts hypothécaires et des amortissements. Dans ces circonstances, on ne voit pas bien comment la demanderesse aurait pu se charger de ces tâches sans être en possession desdits contrats. Il apparaît dès lors que la demanderesse aurait pu produire les moyens de preuves avant le dernier échange d'écritures et que ceux-ci ont été déposés tardivement à l'audience d'instruction. Par conséquent, ces deux moyens de preuve doivent être rejetés.

### **3. Opposabilité du contrat de gérance à la défenderesse**

- 3.1. La défenderesse conteste que les contrats de gérance du 1<sup>er</sup> août 2014 lui soient opposables au motif que C. \_\_\_\_\_ n'a eu connaissance desdits contrats et de leur

teneur, ne les ayant pas signés lui-même et en raison des divergences entre ces contrats et ceux liant la demanderesse et G. \_\_\_\_\_(SA).

- 3.2. La partie induite à contracter par le dol de l'autre n'est pas obligée, même si son erreur n'est pas essentielle (art. 28 al. 1 CO). La partie qui est victime du dol d'un tiers demeure obligée, à moins que l'autre partie n'ait connu ou dû connaître le dol lors de la conclusion du contrat (art. 28 al. 2 CO).

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. L'erreur de la dupe peut être provoquée, renforcée ou entretenue par le cocontractant ou un tiers. L'article 28 CO protège la libre formation de la volonté (TF 4A\_286/2018 du 5 décembre 2018 consid. 3.1). La tromperie peut résulter de l'affirmation de faits faux ou de la dissimulation de faits vrais ; l'auteur du dol cause alors l'erreur dans laquelle l'autre partie se trouve (dol par commission). L'auteur peut également s'abstenir de détromper la victime déjà dans l'erreur, en gardant le silence sur un fait qu'il avait l'obligation de révéler d'après la loi, le contrat ou les règles de la bonne foi (dol par omission). Le dol au sens de l'article 28 CO suppose une tromperie qui a abouti. Il n'est pas nécessaire qu'elle provoque une erreur essentielle au sens de l'article 24 CO ; il suffit que, sans l'erreur, la dupe n'aurait pas conclu le contrat ou ne l'aurait pas conclu avec le même contenu (TF 4A\_62/2017 du 22 novembre 2017 consid. 2.1 et les références citées).

- 3.3. Selon la défenderesse, C. \_\_\_\_\_ n'a eu connaissance des deux contrats de gérance et de leur contenu qu'en février 2016. Or, C. \_\_\_\_\_ indique, dans son courriel du 21 août 2015 adressé à la demanderesse (MP/\_\_\_\_\_, classeur PJ N°1 à 146, PJ N°106), que le contrat de gérance actuel ne pourra être conservé en l'état en cas de vente des immeubles ou des actions de la défenderesse. Il mentionne notamment le délai de résiliation de six mois qu'il qualifie d'anormalement long. Il ne précise toutefois pas de quelle foncière il est question. En mettant en lien ce courriel avec la facture N°. \_\_\_\_\_ (1) du 21 août 2015 de la demanderesse se référant à la demande exceptionnelle du 21 août 2015 (PJ N°31, p. 1s.), il semble qu'il s'agisse effectivement des contrats de la défenderesse dont il est sujet. Ainsi, la méconnaissance des contrats de gérance et de leur contenu est fortement remise en doute par cet élément.

En outre, on ne saurait suivre la défenderesse lorsqu'elle affirme que les prestations de la demanderesse ont été gonflées dans les contrats du 1<sup>er</sup> août 2014 par rapport à celles prévues dans le contrat de G. \_\_\_\_\_(SA). La demanderesse a en effet expliqué les raisons de ces divergences. Selon elle, les immeubles de la défenderesse étaient récents, de sorte que la rémunération relative à la surveillance des travaux à 8% a été adaptée dans les contrats de gérance de la défenderesse (ch. 4 de l'annexe au contrat de gérance) alors que cette rémunération est fixée à 1% dans le contrat conclu avec G. \_\_\_\_\_(SA) (PV d'audience d'instruction, p. 3). Pour le surplus, le taux prévu dans les contrats (8%) paraît conforme à la doctrine puisque selon cette dernière, les taux

varient entre 5 à 10 % du montant des factures pour les honoraires à raison des travaux d'entretien et de rénovation (MONTAVON, Les contrats de gérance d'immeubles, 1991, p. 104, N°252). En outre, à la lecture du contrat de la gérance de la société I. \_\_\_\_\_ (SA) (PJ N°6 de la demanderesse), il doit être constaté que le versement des loyers sur un compte ouvert au nom de la gérance est une pratique courante, ce qui est également confirmé par la doctrine (MONTAVON, *op. cit.*, p. 99, N°224). A noter, de plus, qu'alors que C. \_\_\_\_\_ a eu connaissance du contrat de la gérance de la société I. \_\_\_\_\_ (SA) durant l'été 2015 (PV d'audience d'instruction, p. 8), celui-ci n'a résilié les contrats de gérance litigieux qu'à la fin février 2016. Enfin, en plaidoirie, la demanderesse a expliqué que la clause VI let. f du contrat a été introduite aux contrats litigieux car en travaillant d'ores et déjà avec C. \_\_\_\_\_ pour G. \_\_\_\_\_ (SA), elle savait que ce dernier était très exigeant (voir également PV d'audience d'instruction, p. 6), ce qui est confirmé par l'édition du dossier pénal liant les parties et notamment par les nombreux courriels adressés à la demanderesse par C. \_\_\_\_\_ (MP/ \_\_\_\_\_, classeur PJ N°1 à 146). Ainsi, il n'apparaît pas que le contenu des contrats de gérance signés entre les parties ait été modifié par rapport à l'autre foncière de C. \_\_\_\_\_ dans le but de tromper ce dernier.

On ne saurait également déduire que les contrats de gérance ont été conclus dans l'unique but d'avantager la demanderesse profitant que ces contrats aient été signés par le mari de la représentante de la demanderesse. Contrairement à ce qu'a affirmé C. \_\_\_\_\_ lors de son interpellation (PV d'audience d'instruction, p. 8), la procuration du 28 juillet 2014 (PJ N°4 de la demanderesse) mentionne expressément que E. \_\_\_\_\_ pouvait entreprendre toutes les démarches en vue de la gestion, l'entretien et la rénovation des immeubles de la défenderesse, ce qui comprend évidemment de conclure un contrat de gérance. Force est également de constater que E. \_\_\_\_\_ avait le pouvoir d'engager la défenderesse par sa signature individuelle tant comme administrateur unique que comme président (PJ N°1 de la demanderesse). Ainsi, il pouvait valablement conclure un contrat de gérance avec la demanderesse.

Enfin, en tout état de cause, la défenderesse a ratifié les contrats de gérance en approuvant les comptes 2014 en date du 14 septembre 2015 (PJ N°7 de la demanderesse). L'argument selon lequel C. \_\_\_\_\_ n'a pas eu le choix que d'approuver rapidement lesdits comptes car il était « pressé » par l'administration fiscale est dénué de pertinence. En effet, on ne saurait admettre que la défenderesse était menacée de taxation d'office au mois de septembre 2015 à la lecture du courriel du 14 décembre 2015 de la société J. \_\_\_\_\_, son réviseur des comptes (PJ N°6 du bordereau du 21 septembre 2017 de la défenderesse). Dans ledit courriel, celui-ci explique à la défenderesse avoir négocié que la taxation d'office n'intervienne pas avant début février et précise que l'échéance pour déposer la déclaration d'impôt 2014 a été fixée à mi-janvier, voir le 20 janvier 2016 au plus tard. Ainsi, l'approbation des comptes 2014 est survenue quatre mois avant la taxation d'office. Dans ces circonstances, on ne saurait reconnaître l'urgence invoquée par la partie défenderesse. Il ne ressort dès lors de ce courriel aucun élément permettant de confirmer la version de la défenderesse et

partant, l'empêchant de contester les honoraires de la demanderesse. Interpellé à ce sujet en audience d'instruction, C.\_\_\_\_\_ a expliqué avoir beaucoup parlé avec le réviseur, dès septembre 2015 par le biais d'échanges téléphoniques, de cette menace de taxation d'office (PV d'audience d'instruction, p. 9). Or, ces échanges téléphoniques ne sont pas prouvés et ne suffisent pas à remettre en cause l'analyse qui précède. Pour le surplus, lors de son audition en qualité de témoin, H.\_\_\_\_\_ a indiqué que C.\_\_\_\_\_ avait signé tous les comptes 2013 et 2014 (PV audience d'instruction, p. 11). Ainsi, en approuvant les comptes 2014, C.\_\_\_\_\_, et partant la défenderesse, ont accepté les honoraires 2014 de la demanderesse. Dès lors que ces honoraires ont été acquittés sur la base des contrats litigieux en l'espèce, il y a lieu de retenir que les modalités des contrats ont été acceptées.

Au vu de ce qui précède, la défenderesse ne prouve pas que les contrats de gérances du 1<sup>er</sup> août 2014 aient été conclus sous l'influence d'un dol ou d'une quelqu'autre tromperie.

3.4. Par conséquent, lesdits contrats sont opposables à la défenderesse.

#### **4. Interprétation des contrats de gérance du 1<sup>er</sup> août 2014**

4.1. Le contrat de gérance d'immeubles est le contrat par lequel une personne (le gérant, la régie) s'engage envers une autre (notamment société anonyme immobilière) à assumer tous les services nécessaires à la gestion d'un immeuble (TERCIER / BIERI / CARRON, Les contrats spéciaux, 5<sup>ème</sup> éd., 2016, p. 698, N°4804).

La gérance d'immeubles locatifs comprend deux domaines : l'un, appelé « gérance technique », concernant la location et la maintenance d'immeuble ; l'autre, dénommé « gérance administrative », concernant la comptabilité des charges et des bénéfices des immeubles gérés (MONTAVON, *op. cit.*, p. 99, N°223).

- La gérance technique dite ordinaire comprend l'ensemble des services usuels de maintenance et de location d'immeubles (MONTAVON, *op. cit.*, p. 100, N°232) ;
- La gérance technique extraordinaire comprend les services spéciaux qui ne ressortissent pas de la gérance technique ordinaire et qui concernent en général les situations litigieuses et les rénovations importantes. Ces services font en principe l'objet d'honoraires particuliers (MONTAVON, *op. cit.*, p. 101, N°235) ;
- La gérance administrative ordinaire est liée à la gérance technique ordinaire (MONTAVON, *op. cit.*, p. 101, N°238) tandis que la gérance administrative extraordinaire est liée à la gérance technique extraordinaire (MONTAVON, *op. cit.*, p. 102, N°240).

Les honoraires généraux de la gérance ordinaire sont principalement calculés sur l'état locatif : calculés sur la totalité des loyers et des charges. Les taux varient entre 3 et 6 % de l'état locatif (MONTAVON, *op. cit.*, p. 103, N°245-246).

- 4.2. Avant d'entrer en matière sur le détail des prétentions de la défenderesse, il convient en premier lieu de relever que la demanderesse a elle-même rédigé les contrats de gérance sur lesquels elle fonde ses prétentions (PJ N°5 de la demanderesse ; PV d'audience des débats, p. 3) et ceux-ci doivent donc être interprétés en sa défaveur (*in dubio contra stipulatorem* ; WINIGER, Commentaire romand du CO I, Bâle, 2003, N°50 ad art. 18 CO). Cette conclusion s'impose d'autant plus qu'elle ne parvient pas à expliquer le contenu des clauses contractuelles lors de ses interpellations en audiences d'instruction et des débats ou n'apporte pas la preuve permettant d'admettre l'interprétation qu'elle propose desdits contrats.

## 5. Prétentions pour l'année 2015

- 5.1. Il convient, au préalable de l'analyse détaillée ci-dessous des prétentions réclamées sur la base des contrats de gérance du 1<sup>er</sup> août 2014, de relever que ces derniers prévoient que les honoraires font l'objet d'une facture mensuelle directement comptabilisée dans le compte de gérance (p. 6). Or, ce point contractuel n'a pas été respecté par la demanderesse, ses réclamations étant survenues ultérieurement, soit par mise en demeure du 26 février 2016 et par courriel du 23 octobre 2015 (PJ N°9 et 10 de la demanderesse).

Cette remarque s'appliquera par ailleurs également aux prétentions de la demanderesse pour l'année 2016.

### 5.2. Honoraires à 5,5% des loyers bruts encaissés

- 5.2.1. La défenderesse a admis devoir un montant de CHF 6'187.50 (PJ N°13 de la demanderesse ; PV d'audience d'instruction, p. 14) pour la gérance de l'immeuble .\_\_\_\_\_ (X) à \_\_\_\_\_.

Pour celle des immeubles .\_\_\_\_\_ (Y) et .\_\_\_\_\_ (Z) à \_\_\_\_\_, elle a également admis des honoraires à concurrence de CHF 5'808.05 pour le N°.\_\_\_\_\_ (Y) (PJ N°14 de la demanderesse ; PV d'audience d'instruction, p. 14) et de CHF 5'518.80 pour le N°.\_\_\_\_\_ (Z) (PJ N°15 de la demanderesse ; PV d'audience d'instruction, p. 14).

- 5.2.2. Par conséquent, le montant total des honoraires à 5,5% admis par la partie défenderesse s'élève à CHF 17'514.35.

5.3. *Honoraires à 2,5% relatifs à l'activité gérance*

5.3.1. Selon les contrats de gérance, des honoraires spéciaux peuvent être calculés pour l'activité de la gérance qui concerne les travaux d'entretien courant et de réparations d'installations et sont rémunérés à raison de 2,5% du montant de ceux-ci (clause VI let. b).

5.3.2. Immeuble \_\_\_\_\_(X) à \_\_\_\_\_

5.3.2.1. La demanderesse chiffre ses prétentions pour cet immeuble à CHF 967.45 (PJ N°13 de la demanderesse).

A la lecture des « Honoraires s/activité de la gérance » de la PJ N°13, certains postes ne correspondent d'emblée pas au libellé de la clause VI let. b. Tel est le cas pour les postes Intérêts hypothécaires (301000), ECA Jura (324010), K. \_\_\_\_\_ (assurance) (324020) et Taxes d'épuration (817000).

En effet, la clause I let. h du contrat devait s'appliquer ici puisqu'elle prévoit que les devoirs de la gérance comprennent notamment le paiement des intérêts hypothécaires, amortissements, contributions publiques, réparations, frais d'exploitations divers. Or, font notamment partie de la gestion administrative ordinaire, le paiement des dettes courantes d'exploitation, le paiement des intérêts hypothécaires et le calcul des amortissements, le paiement des taxes et impôts immobiliers (MONTAVON, *op. cit.*, p. 102, N°239).

Interpellée à ce sujet lors de l'audience d'instruction, la demanderesse a admis une erreur pour une partie de ce poste ; à son sens, le poste 328050 de la PJ N°13 tombe en tout cas dans la clause VI let. b du contrat (PV d'audience d'instruction, p. 4).

Ainsi, les honoraires relatifs aux postes 301000, 324010, 324020, 817000 ont trait à la gestion administrative ordinaire et aucune prétention complémentaire ne peut être réclamée.

5.3.2.2. Concernant le poste 328050, le montant des honoraires s'élève à CHF 380.25 (CHF 15'210.02 x 2,5%).

Pour comprendre ce poste, il faut se référer à la PJ N°18 de la demanderesse également intitulé « Honoraires divers 328050 ». Toutefois, il n'est pas possible de retrouver le montant de CHF 15'210.02. Il semble dès lors que cette somme constitue une addition de certains montants compris dans ce poste, sans toutefois pouvoir déterminer lesquels. En outre, aucune facture n'a été produite par la demanderesse à l'appui de cette prétention ou ne figure, pour cet immeuble, dans les classeurs de la procédure pénale.

Interrogée à l'audience des débats, la demanderesse a précisé que le compte 328050 contenait toutes les factures de A. \_\_\_\_\_ ; il s'agit des factures d'honoraires de

A. \_\_\_\_\_ (PV d'audience des débats, p. 3). Elle explique que le montant global peut être retrouvé en regardant les factures individuelles (PV d'audience des débats, p. 3). La PJ N°29 est comprise dans ce poste 328050 « Honoraires divers » de la comptabilité. Idem pour la PJ N°28 (PV d'audience des débats, p. 4). Les travaux d'entretien ne sont pas dans ce compte sauf si le prestataire est celui de la demanderesse (PV d'audience des débats, p. 4).

Au vu des déclarations de la demanderesse, les honoraires à 2,5% ne peuvent être revendiqués pour le poste 328050 de la comptabilité dans la mesure où ce dernier ne contient aucun travaux d'entretien qui, selon la clause VI let. b des contrats, permettent d'obtenir des honoraires supplémentaires à 2,5% sur la base de facture. En outre, les factures sur lesquelles la demanderesse fonde ses prétentions sont ses propres factures. Or, on ne saurait admettre des honoraires supplémentaires sur les honoraires déjà facturés par la demanderesse elle-même. De plus, les honoraires intégrés dans le compte 328050 font l'objet de la présente procédure et sont donc litigieux. Tel est le cas par exemple pour les honoraires de comptabilité. Ainsi, la demanderesse est incapable de justifier les honoraires à 2,5% puisqu'elle admet, en audience d'instruction, des erreurs pour cette prétention puis, en audience des débats, explique qu'il s'agit en réalité de l'ensemble de ses honoraires. Au vu de ce qui précède, la demanderesse échoue à prouver le bien-fondé de sa prétention.

Dès lors, la demande sur ce point doit être rejetée.

### 5.3.3. Immeubles . \_\_\_\_\_ (Y) et . \_\_\_\_\_ (Z) à . \_\_\_\_\_

L'analyse développée ci-dessus pour l'immeuble sis . \_\_\_\_\_ (X) à . \_\_\_\_\_ s'applique également aux prétentions de CHF 1'556.20 (PJ N°14 de la demanderesse) et CHF 1'514.75 (PJ N°15 de la demanderesse) relatives aux honoraires à 2,5%. Ainsi, on peut d'emblée rejeter les prétentions liées aux postes 301000, 324010, 324020, 817000 et 328050 pour les deux immeubles.

En outre, pour les deux immeubles, les « Honoraires s/activité de la gérance » comprennent également les postes Entretien extérieurs (323170), Abonnement (323200), Matériel concierge (323500), Combustible (531000), Entretien brûleur (542000), Frais accessoires (810000), Eau (812000), Electricité (813000) (PJ N°14 et 15 de la demanderesse). Or, à nouveau, ces postes ne correspondent pas au libellé de la clause VI let. b des contrats de gérance. Il s'agit plutôt d'activités comprises dans les devoirs de la gérance prévus par la clause I let. h, soit des tâches de gestion administrative ordinaire (MONTAVON, *op. cit.*, p. 102, N°239 ; THÉVENOZ, *in* : Journées suisses du droit de la construction, Fribourg, 2003, p. 107 ss, p. 113).

Il aurait pu uniquement être entré en matière sur le poste Entretien de l'immeuble (323000) pour des montants totaux de 72.40 (N°. \_\_\_\_\_ (Y) : CHF 2'895.85 x 2,5%) et CHF 71.12 (N°. \_\_\_\_\_ (Z) : CHF 2'844.85 x 2,5%). Toutefois, l'ensemble de ces

prétentions repose uniquement sur les PJ N°14 et 15 de la demanderesse et aucune facture n'a été produites à l'appui de celles-ci.

Dès lors, les prétentions pour ces deux immeubles ne sont également pas fondées.

5.3.4. Par conséquent, les prétentions de la demanderesse relatives aux honoraires à 2,5% sont rejetées.

5.4. *Honoraires à 8% relatifs aux travaux spéciaux*

5.4.1. La gérance technique extraordinaire comprend les services spéciaux qui concernent notamment les rénovations importantes, dont la surveillance des travaux et leur contrôle final en font partie. Ils font en général l'objet d'honoraires particuliers (MONTAVON, *op. cit.*, p.101, N°236). Les honoraires à raison des travaux d'entretien et de rénovation rétribuent le régisseur pour son activité d'examen, d'étude de programme, de comparaison de devis, d'adjudication des travaux et de contrôle. Les taux varient entre 5 à 10 % du montant des factures. Il va de soi que ces services ne peuvent pas être en plus comptabilisés en heures de régie (MONTAVON, *op. cit.*, p. 104, N°252).

5.4.2. La clause VI let. c des contrats de gérance prévoient que des honoraires spéciaux peuvent être calculés pour les travaux importants ne découlant pas de l'entretien courant et pour lesquels la gérance s'occupe notamment de la surveillance et la réception du travail, les honoraires étant fixés selon le tarif annexé et faisant l'objet d'un contrat séparé. Selon le chiffre 4 de l'annexe aux contrats, la surveillance des travaux engendre des honoraires à 8% du coût des travaux notamment en cas d'appartement à transformer au goût du jour ou de travaux avec étude technique et architecturale.

5.4.3. Immeuble . \_\_\_\_\_(X) à . \_\_\_\_\_

La demanderesse demande des honoraires relatifs aux travaux spéciaux de CHF 375.65 (PJ N°13 de la demanderesse).

Lors des débats d'instruction, cette dernière a expliqué qu'elle avait appliqué un taux de 8% sur des travaux de peinture, même si elle ne considère pas que ce soit des travaux spéciaux, et sur un rafraîchissement de peinture. Elle applique ce taux lorsqu'il s'agit de suivi des travaux (PV d'audience d'instruction, p. 5). Bien que ce soient des petits travaux, ils doivent faire l'objet d'honoraires à 8% relatif au premier point de l'article 4 [de l'annexe des contrats de gérance] (PV d'audience d'instruction, p. 7). C'est également le cas lorsque la demanderesse a dû envoyer une personne pour effectuer une réparation de lave-vaisselles ou une intervention sanitaire. Elle précise toutefois que pour 2015 et 2016, il n'y a jamais eu de gros travaux (PV d'audience d'instruction, p. 5).

Or, on ne peut s'écarter de la formulation du chiffre 4 de l'annexe aux contrats de gérance. En effet, un simple rafraîchissement de la peinture ne correspond pas à une « transformation au goût du jour ». La demanderesse a expliqué que les immeubles de

la défenderesse étaient neufs contrairement aux immeubles de G. \_\_\_\_\_ (SA) (PV d'audience d'instruction, p. 3). Les immeubles ne nécessitent dès lors pas de travaux pour être remis au « goût du jour » ; ils le sont déjà. De plus, la réparation de lave-vaisselle ou l'intervention sanitaire ne sont pas des transformations des éléments existants et doivent être compris uniquement comme de l'entretien. Les travaux mentionnés par la demanderesse à l'audience d'instruction n'entrent dès lors pas dans la catégorie des travaux nécessitant une rémunération supplémentaire à 8%. Pour le surplus, aucun contrat séparé n'a été produit pour ce type de travaux contrairement à ce que prévoit la clause VI let. c des contrats. Partant, ces travaux devraient plutôt être considérés comme des travaux d'activité de la gérance (clause VI let. b), activités rémunérées à 2,5% qui englobent des travaux d'entretien courant et de réparations d'installations. Or, cette prétention n'est pas invoquée par la demanderesse.

De plus, la demanderesse n'a amené aucune preuve de la réalisation de travaux, notamment des factures d'artisans qui permettraient de vérifier l'application du taux de 8%. Elle se contente d'énumérer certains travaux sans nullement les étayer. Elle prétend que les preuves figurent dans les relevés bancaires du dossier pénal édité (PV d'audience d'instruction, p. 5). Cependant, bien qu'ont été retrouvés des paiements de factures d'artisans pour l'année 2015 sur les avis de débits du compte BCJ, aucun des montants ne correspond à ceux de CHF 2'965.70 et CHF 1'730.- indiqués sur la facture de la demanderesse (PJ N°13 de la demanderesse). De plus, aucune facture d'entreprise de peinture n'est mentionnée dans les avis de débit. Il doit ainsi en être déduit que le taux de 8% a été appliqué sur un total de plusieurs factures. Or, il est impossible de déterminer quels sont les montants à additionner à la seule lecture des documents bancaires de la demanderesse. En effet, sans la facture relative au débit, on ne saurait savoir de quels types de travaux il s'agit, dans quel immeuble les travaux ont été effectués et quand ils ont été faits. De plus, le compte courant de la demanderesse a reçu les loyers pour les immeubles des deux foncières de C. \_\_\_\_\_ (PV d'audience des débats, p. 4 et 6) et il semble que des paiements pourraient également concerner les immeubles de l'autre Foncière (PV d'audience des débats, p. 4).

Dès lors, compte tenu de tout ce qui précède, cette prétention tombe également à faux.

5.4.4. Immeubles . \_\_\_\_\_ (Y) et . \_\_\_\_\_ (Z) à . \_\_\_\_\_

Concernant les prétentions de CHF 367.50 (PJ N°14 de la demanderesse) et de CHF 572.75 (PJ N°15 de la demanderesse) pour les honoraires à 8%, on ne saurait les admettre au vu du développement ci-dessus.

5.4.5. Par conséquent, il y a lieu de rejeter les prétentions d'honoraires pour les travaux spéciaux.

## 5.5. Honoraires des frais de conciergerie

- 5.5.1. Le paiement du salaire du concierge relève de la gestion administrative ordinaire (MONTAVON, *op. cit.*, p. 102). De plus, la sélection, l'engagement et l'instruction du concierge relève de la gestion ordinaire. C'est le gérant qui traite avec le concierge au nom et pour le compte du propriétaire et qui pourvoit à ce que le salaire et les cotisations sociales soient versés en temps utile (THÉVENOZ, *op. cit.*, p. 113).
- 5.5.2. En l'espèce, les contrats de gérance prévoient que, font partie des droits et devoirs de la gérance, les démarches en vue d'assurer le contrat de conciergerie (clause I let. a) et la représentation du propriétaire dans les relations avec les employés attachés à l'immeuble (clause I let. b).
- 5.5.3. La demanderesse demande le remboursement du salaire versé au concierge, L. \_\_\_\_\_, engagé pour les immeubles . \_\_\_\_\_ (Y) et . \_\_\_\_\_ (Z) à . \_\_\_\_\_. Sa prétention s'élève à CHF 11'891.36 (PJ N°19 de la demanderesse) dans sa demande. Or, la demanderesse a admis qu'en additionnant les montants indiqués dans sa PJ N°19, la prétention totale s'élève à CHF 11'691.36 et a modifié ses conclusions dans ce sens (PV d'audience d'instruction, p. 5 et PV d'audience des débats, p. 8).
- 5.5.4. Le montant demandé en remboursement à la défenderesse est peu clair. En effet, le salaire brut du concierge s'élève à CHF 800.- par mois (PJ N°20 de la demanderesse) alors que la demanderesse semble réclamer CHF 447.40 par mois pour les prestations du concierge pour chaque immeuble (PV d'audience d'instruction, p. 5). La demanderesse a indiqué que comme elle était l'employeur, elle refacturait TTC le salaire du concierge (PV d'audience d'instruction, p. 5). Il y a donc lieu de préciser le montant de CHF 11'691.36.

Pour comprendre cette prétention, les tableaux de la PJ N°19 de la demanderesse doivent être mise en relation avec les factures des honoraires des frais de conciergerie produites dans le dossier pénal liant les parties. Ainsi, un total mensuel de CHF 483.19 a été facturé par la demanderesse qui se détaille de la manière suivante :

1. Remboursement du salaire : CHF 368.61 ;
2. Remboursement des charges sociales : CHF 78.79 (CHF 47.40 de charges patronales et CHF 31.39 de charges salariales) ;
3. TVA à 8% (CHF 35.79).

En résumé, le calcul pour aboutir au montant de CHF 800.- de salaire brut est : CHF 800.- : 2, soit CHF 400.- par immeuble. CHF 400.- - CHF 31.39 de charges sociales = CHF 368.61, montant auquel la demanderesse a ajouté les cotisations patronales et la TVA pour calculer ses prétentions, soit CHF 483.19 (x 2 pour les deux immeubles car CHF 447.40 + 35.79 de TVA = CHF 483.19).

La demanderesse demande donc le remboursement du salaire qu'elle a versé au concierge pour les immeubles .\_\_\_\_\_ (Y) et .\_\_\_\_\_ (Z), d'un montant de CHF 483.19 x 2, comprenant les charges sociales, les charges patronales et la TVA, sur 12 mois ainsi que CHF 47.40 x 2 de « reliquat 2014 » de charges sociales (factures N°. \_\_\_\_\_ (2) du 2 janvier 2015).

Au vu des détails de la facturation, il est abusif de demander à la défenderesse de payer les charges sociales, comme un employeur, et la TVA, comme un bénéficiaire de service. Toutefois, la question du rôle de la défenderesse par rapport au concierge peut être laissée ouverte au vu de ce qui suit.

- 5.5.5. Selon la défenderesse, les salaires du concierge ne seraient pas dus dans la mesure où ils ont été payés par les loyers que la demanderesse encaissait sur ses propres comptes.

La demanderesse a admis que le salaire du concierge avait été payé par son compte BCJ, hormis pour le mois de septembre 2015 (PV d'audience d'instruction, p. 5). D'après la défenderesse, ce compte était alimenté par les loyers des deux Foncières (PV d'audience d'instruction, p. 14), ce qui est confirmé par les relevés de compte BCJ du dossier pénal édité ainsi que par la demanderesse elle-même (PV d'audience des débats, p. 4). En effet, force est de constater que les mouvements du compte BCJ contiennent des avis de crédit mentionnant les loyers versés par les locataires des immeubles de la défenderesse. En outre, à la lecture des relevés du compte BCJ, il est établi que le salaire du concierge d'un montant mensuel de CHF 736.90 était également payé par ce compte pour les mois de décembre 2014 et de janvier à août 2015. Toutefois, d'autres charges ont également été payées par ce compte, telles que par exemple les factures des artisans, les impôts, les salaires de F. \_\_\_\_\_, etc.

Selon la demanderesse, le salaire de septembre 2015 a été payé par le compte Raiffeisen .\_\_\_\_\_ (X) (ci-après : compte Raiffeisen) ouvert à son nom pour les revenus locatifs (PV d'audience d'instruction, p. 5). Sur la base des relevés de ce compte, on doit constater que les salaires du concierge ont effectivement été payés par celui-ci pour les mois de septembre, octobre et novembre 2015. Un remboursement de frais en date du 17 juillet 2015 a également été effectué par le biais de ce compte en faveur du concierge. En outre, les loyers de deux locataires des immeubles .\_\_\_\_\_ (X) et .\_\_\_\_\_ (Y) ont été crédités sur ce compte depuis le 29 avril 2015, respectivement depuis le 29 mai 2015.

On soulignera par ailleurs qu'aucun loyer n'a été versé sur les comptes de la défenderesse au vu des détails de comptes que celle-ci a versés en PJ N°5, ce qui semble appuyer encore l'argument de la partie défenderesse selon lequel les salaires n'auraient pas à être remboursés.

Malgré les déclarations de la demanderesse en audience, la lecture des relevés bancaires BCJ et Raiffeisen ne permettent pas de retenir que des commissions de courtage auraient été versées sur ces comptes (PV d'audience des débats, p. 6).

Dans ces circonstances, la demanderesse échoue à prouver que le salaire du concierge pour l'année 2015 lui est dû. En effet, il est établi que les comptes BCJ et Raiffeisen de la demanderesse ont reçu des loyers pour les immeubles de la défenderesse et que les salaires du concierge ont également été versés par ces comptes. La demanderesse n'apporte dès lors pas la preuve que les loyers n'ont pas couvert les salaires du concierge et qu'elle a ainsi subi une perte financière.

5.5.6. Ainsi, les prétentions de la demanderesse à ce titre ne peuvent être admises.

#### 5.6. *Honoraires de gestion technique*

5.6.1. Les services usuels de la location d'immeuble, faisant partie de la gérance technique ordinaire, comprend notamment la représentation du propriétaire à cette fin, l'établissement des contrats de bail, de l'état des lieux à l'arrivée et au départ des locataires (MONTAVON, *op. cit.*, p. 100, N°232 et 234).

La maintenance d'immeuble fait également partie de la gérance technique ordinaire. Elle comprend, par exemple, la commande des petites réparations d'entretien dont le montant est limité par cas et spécifié par le propriétaire (en général au maximum 2'000.-), la surveillance générale de l'immeuble, le choix du concierge et son instruction ainsi que les inspections locales de l'immeuble (MONTAVON, *op. cit.*, p. 100, N°233). La commande des petites réparations, même sans en référer au propriétaire à concurrence d'un montant qui est parfois fixé dans le contrat ou parfois apprécié par le gérant, est également de la gestion ordinaire (THÉVENOZ, *op. cit.*, p. 113). Une telle limite est prévue dans les contrats de gérance litigieux et s'élève à CHF 1'000.- (clause I let. f au regard de la clause VI let. c).

La gérance technique extraordinaire comprend les services spéciaux qui ne ressortissent pas aux activités usuelles de maintenance et de location ordinaire d'immeubles (MONTAVON, *op. cit.*, p. 101, N°235). Les services extraordinaires et spéciaux sont rémunérés par les honoraires de régie selon le système du tarif horaire. Les taux-horaires varient nécessairement en fonction des personnes appelées à les rendre (juristes, fiscalistes, régisseurs diplômés, secrétaires, employés...). Toutes les prestations fiduciaires et de direction de travaux entrent dans la catégorie des services extraordinaires. Ces services spéciaux comprennent les expertises, la représentation du propriétaire devant les juridictions administratives et judiciaires, l'établissement de rapports particuliers (MONTAVON, *op. cit.*, p. 104, N°251).

5.6.2. Immeuble . \_\_\_\_\_(X) à . \_\_\_\_\_

La demanderesse a facturé CHF 1'726.92 d'honoraires de gestion technique à la défenderesse (PJ N°21 de la demanderesse).

A titre préalable, il semblerait qu'une partie du salaire du régisseur technique, M. \_\_\_\_\_, a été prélevé sur le compte BCJ pour les mois de janvier à avril 2015. Or, sur ce compte ont également été versés les loyers relatifs aux immeubles de la défenderesse (PV d'audience d'instruction, p. 6 et PV d'audience des débats, p. 4). La question de la compensation entre les salaires de l'employé de la demanderesse et la présente prétention peut toutefois rester ouverte en raison du développement ci-dessous.

Cette prétention doit être analysée en différenciant deux types d'intervention : celle des employés de la demanderesse et celle de tiers.

5.6.2.1. La demanderesse a prétendu que le régisseur technique s'occupait d'un ensemble de prestations complémentaires qui n'entrent pas dans le cadre d'une régie classique. Il était sur le terrain ; il réalisait les métrées des appartements ; il s'occupait de la collaboration avec le concierge et surveillait que ce dernier accomplisse correctement ses tâches (PV d'audience d'instruction, p. 5 et 6). Il était rémunéré par la société à raison de CHF 4'000.- par mois. La demanderesse a refacturé, conformément au contrat de gérance, les prestations du régisseur technique au tarif horaire à CHF 70.- de l'heure (PV d'audience d'instruction, p. 6), bien que le salaire du régisseur technique n'est pas compris dans le cadre du chiffre 10 [de l'annexe au contrat de gérance] (PV d'audience d'instruction, p. 6).

En effet, le chiffre 10 de l'annexe aux contrats prévoit uniquement qu'un employé de bureau est payé CHF 70.- de l'heure. Le contrat ne précise rien sur l'éventuelle intervention d'un régisseur technique. Il n'est donc pas clair si le salaire versé par la demanderesse à son employé, M. \_\_\_\_\_, entre dans les 5,5% d'honoraires à titre de gestion ordinaire ou si les cocontractants voulaient que ce poste soit réclamé en sus. En l'absence de précision du contrat, il faut se référer à l'activité déployée par le régisseur technique et déterminer si cette activité entre dans la gestion ordinaire ou engendre des honoraires supplémentaires. Ainsi, selon les rapports de travail (PJ N°21 de la demanderesse), les tâches principales de celui-ci sont les suivantes :

1. Signature du bail (Rapport de travail N°467) ;
2. Visite et état des lieux des communs (Rapports de travail N°458, 448, 436, 421, 497, 489, 475, 473, 605, 597, 589, 580, 672, 656, 645, 628, 627, 705 et 690) ;
3. Etat des lieux (Rapport de travail N°608 ; également N°462) ;
4. Pose des étiquettes des boîte aux lettres, porte et interphone (Rapport de travail N°690).

Le travail déployé par M. \_\_\_\_\_ constitue des prestations typiques d'une gérance immobilière, soit en vue de la location des appartements et de la maintenance des immeubles. Il ne s'agit dès lors pas d'un service extraordinaire, mais uniquement des activités usuelles de la gérance qui entrent dans la gestion technique ordinaire rémunérée *in casu* à 5,5% des loyers des immeubles. Cette conclusion s'impose d'autant plus que c'est la demanderesse qui a rédigé les contrats dans lesquels aucune rémunération supplémentaire n'est prévue pour l'intervention d'un régisseur technique.

Enfin, des honoraires à 2,5% au sens de la clause VI let. b aurait éventuellement pu entrer en ligne de compte pour certaines réparations effectuées par le régisseur technique, notamment :

1. Préparation chantier peinture (élaboration devis et visite sur place) (Rapport de travail N°608) ;
2. Problème de terrasse (Rapport de travail N°662) ;
3. Détartrage flotteur (Rapport de travail N°752 ; le régisseur technique est, ici, N. \_\_\_\_\_).

Cependant, cette disposition du contrat n'est pas invoquée par la demanderesse puisque seul le remboursement des interventions du régisseur technique est réclamé. Partant, il n'est pas possible d'aller au-delà des conclusions des parties (art. 58 CPC). Par surabondance d'arguments, on ajoutera que le taux de 2,5% doit s'appliquer sur le montant des factures. Or, aucune facture n'a été versée à l'appui de la présente prétention (voir *supra* 5.3ss).

- 5.6.2.2. Dans son rapport de travail N°463, M. \_\_\_\_\_ a indiqué la prestation suivante : Problème de lave verre au tea room ; je fais intervenir O. \_\_\_\_\_ pour dépanner (PJ N°21 de la demanderesse).

A nouveau, il est rappelé que des honoraires pour les activités du régisseur technique ne sont pas prévus dans les contrats de gérance.

En outre, même si ce rapport de travail pourrait être mis en relation avec plusieurs débits des comptes BCJ et Raiffeisen en faveur de O. \_\_\_\_\_ (BCJ : facture de CHF 1'312.05 payée le 6 mars 2015, BR : facture de CHF 312.95 payée le 22 mai 2015 et de CHF 187.90 payée le 16 septembre 2015), la demanderesse n'invoque pas d'honoraires à 2,5% pour cette prétention. Enfin, comme exposé précédemment (voir *supra* 5.4.3), les mouvements bancaires ne permettent pas de pallier à l'absence des factures. Pour le surplus, les dépenses en lien avec des réparations, sont toutes inférieures à CHF 1'000.- et de telles activités de la gérance ne semblent pas soumises à la clause VI let. c mais uniquement à la clause I let. f *in fine* des contrats de gérance ne permettant pas d'obtenir des honoraires supplémentaires à concurrence de 2,5%.

5.6.2.3. Ainsi, les prestations du régisseur technique n'engendrent aucune rémunération supplémentaire.

5.6.3. Immeubles .\_\_\_\_\_ (Y) et .\_\_\_\_\_ (Z) à .\_\_\_\_\_

La demanderesse demande également des honoraires de gestion technique pour les immeubles .\_\_\_\_\_ (Y et Z) s'élevant à CHF 2'227.50 pour le N°.\_\_\_\_\_ (Y) (PJ N°22 de la demanderesse) et à CHF 1'259.82 pour le N°.\_\_\_\_\_ (Z) (PJ N°23 de la demanderesse).

Pour les deux immeubles, il y a lieu de mentionner qu'en sus des activités d'ores et déjà énumérées pour l'autre immeuble, le régisseur technique a effectué les prestations suivantes :

1. Contrôle du concierge (Rapport de travail N°435) ;
2. Visite des appartements vacants (Rapport de travail N°664) ;
3. Compteurs de la buanderie (Rapport de travail N°715).

Or, à nouveau, ces prestations sont du ressort de la gestion technique ordinaire ne faisant pas l'objet d'une rémunération supplémentaire. Pour le surplus, le raisonnement développé au point précédent s'applique concernant la rémunération à CHF 70.- de l'heure.

Doit encore être mentionné que des honoraires à concurrence de 2,5% ne peuvent pas être demandés pour les raisons exposées au point précédent. Ce raisonnement s'applique pour le rapport de travail N°686 indiquant une commande de pièces détachées auprès de P.\_\_\_\_\_ pour un joint de four et une chasse d'eau cassés et le rapport de travail N°753 qui concerne la peinture coin séjour, cuisine et hall (aller chercher matériel, protection, peinture et nettoyage) pour lequel le régisseur technique est N.\_\_\_\_\_.

5.6.4. Par conséquent, aucune prétention ne doit être admise pour des activités de régisseur technique.

5.7. *Honoraires liés à la représentation à l'Assemblée de la PPE*

5.7.1. La gérance a pour tâche de représenter le propriétaire de l'immeuble pour la maintenance et la location de l'immeuble (MONTAVON, *op. cit.*, p. 100, N°233 et 234). La maintenance d'immeuble comprend notamment la surveillance générale de l'immeuble, le choix et l'instruction du concierge, la conclusion et le renouvellement des contrats d'entretien (ascenseur, chauffage...), les relations avec la voirie, les entreprises électriques et le voisinage, etc. (MONTAVON, *op. cit.*, p. 100, N°233). Pour la location, la gérance est notamment tenue de gérer les relations générales avec les locataires (MONTAVON, *op. cit.*, p. 101, N°234). En outre, la gérance administrative ordinaire

comprend l'ensemble des services qui portent sur l'établissement des loyers et des charges et la comptabilité qui doit représenter tous les mouvements liés à la gérance technique ordinaire (MONTAVON, *op. cit.*, p. 101, N°238).

- 5.7.2. Selon les contrats du cas d'espèce, sont compris dans les droits et devoirs de la gérance la représentation du propriétaire dans ses rapports avec les locataires, les employés attachés à l'immeuble ou les tiers (clause I let. b).
- 5.7.3. S'appuyant sur la facture N°. \_\_\_\_\_ (3) du 19 novembre 2015 (PJ N°25 de la demanderesse), la demanderesse demande CHF 1'377.- d'honoraires supplémentaires pour la préparation et la représentation de la défenderesse lors de l'assemblée de la PPE de l'immeuble . \_\_\_\_\_(X) à \_\_\_\_\_.

Pour la préparation de ladite assemblée, la demanderesse a procédé à l'examen du dossier transmis (comptes 2014-2015, décompte de charges 2014-2015 et budget 2015-2016), à l'évaluation de la qualité des données et à la vérification de l'exhaustivité et de la conformité des pièces comptables. Pour la représentation de la défenderesse lors de ladite assemblée, la demanderesse mentionne l'ordre du jour de celle-ci, lequel portait notamment sur la présentation des comptes au 30 juin 2015, la situation des impayés, le budget 2015-2016, le fonds de rénovation et la conciergerie.

Au vu des tâches effectuées par la demanderesse pour ladite assemblée, on ne saurait admettre que celles-ci puissent sortir de la gestion ordinaire tant technique qu'administrative et partant, que des honoraires supplémentaires puissent être réclamés.

5.8. *Honoraires de travaux de reprise pour vérification décompte acheteur-vendeur*

- 5.8.1. A titre préliminaire, il y a lieu de délimiter les prétentions de CHF 1'944.- demandées par la demanderesse pour chaque immeuble . \_\_\_\_\_(Y) et . \_\_\_\_\_(Z) à \_\_\_\_\_, soit un total de CHF 3'888.- (PJ N°26 de la demanderesse). En effet, il apparaît que les prestations facturées le 31 juillet 2015 (factures N°. \_\_\_\_\_ (4)) ne correspondent pas à des activités typiques pour établir un décompte acheteur-vendeur.

La demanderesse a expliqué qu'elle avait récupéré des dossiers pêle-mêle et qu'elle a dû prendre connaissance de tout ce qui avait trait à la reprise d'un immeuble. Elle devait constituer l'intégralité des dossiers (PV d'audience d'instruction, p. 6). Lors de l'audience des débats, la demanderesse a à nouveau été interpellée à ce sujet et a confirmé ses précédentes déclarations. Elle a précisé que la PJ N°26 correspond au temps passé pour éplucher les dossiers de l'ancienne gérance et que cette PJ n'a rien à voir avec le décompte acheteur-vendeur (PV d'audience des débats, p. 5).

Ainsi, il est établi que l'intitulé de ces travaux, soit « décompte acheteur-vendeur », est trompeur dans la mesure où ce décompte constitue une opération comptable spécifique

liée à une vente immobilière (sources : dictionnaire immobilier, <https://www.pilet-renaud.ch/fr/accueil/lexique> et [http://www.lacompta.ch/lacompta\\_cake/contents/view/52](http://www.lacompta.ch/lacompta_cake/contents/view/52)). Or, les factures intitulées « décompte acheteur-vendeur » ne sont pas intervenues lors d'une vente immobilière puisque ces travaux ont été effectués en 2014 lors de la conclusion des contrats de gérance (PV d'audience des débats, p. 5) et non lors des pourparlers de C.\_\_\_\_\_ pour vendre la défenderesse durant l'été 2015. En effet, la demanderesse a affirmé qu'il n'y a pas eu d'achat des immeubles par ses soins et n'en connaît par ailleurs pas la date (PV d'audience des débats, p. 4). Les travaux faisant l'objet de la présente prétention relèvent en réalité de la constitution du dossier des immeubles de la défenderesse lorsque la gérance a été confiée à la demanderesse, ce que cette dernière a confirmé (PV d'audience des débats, p. 5). Dès lors, n'entre pas en compte le chiffre 2 de l'annexe des contrats de gérance prévoyant des honoraires supplémentaires pour le décompte acheteur-vendeur n'entre pas en ligne de compte.

Il convient ainsi d'examiner l'activité déployée dans ce poste au regard des factures et déclarations de la demanderesse.

5.8.2. L'établissement du dossier de gérance consiste en quelque sorte à faire l'« anamnèse » d'un immeuble dans sa réalité économique et juridique présente et passée (MONTAVON, *op. cit.*, p. 98, N°219). A cette fin, le régisseur dispose en principe de divers documents et informations tels que notamment le dossier hypothécaire, les contrats de bail, les contrats d'entretien, les contrats d'assurance, la comptabilité des dernières années si le propriétaire la possède, le prix d'achat total de l'immeuble et l'année d'acquisition, la marge de libre gérance exprimée en francs, etc. (MONTAVON, *op. cit.*, p. 98, N°220-222). La gérance technique ordinaire comprend l'établissement du dossier de l'immeuble à gérer comme services usuels de la location d'immeubles (MONTAVON, *op. cit.*, p. 100, N°232 et 234).

5.8.3. Selon les factures N°.\_\_\_\_\_(4) (PJ N°26 de la demanderesse), les prestations suivantes ont été effectuées :

1. Examen du dossier, évaluation de la qualité des données ;
2. Vérification, contrôle de l'exhaustivité et de la conformité des pièces comptables fournies par le vendeur ou son mandat, en adéquation aux contrats de service existants ou résiliés ;
3. Vérification chiffrée du prorata incombant au vendeur ;
4. Vérification et récupération, le cas échéant, d'éventuels arriérés locatifs non régularisés ;
5. Vérification chiffrée au prorata incombant à l'acheteur à compter de son entrée en jouissance sur la propriété du bien immobilier ;
6. Négociations téléphoniques et écrites avec le vendeur ou son mandant pour les mises à jour du montant réellement dû par l'acheteur ;
7. Saisie de l'ensemble des données dans le système informatiques A.\_\_\_\_\_ (SA) en vue de l'établissement des décomptes futures des frais de chauffage et d'exploitation.

Les tâches 1, 2, 4 et 7 ont pour but de vérifier les informations que la gérance a obtenues sur les immeubles : les « données », les pièces comptables, les contrats de service, l'état des dettes de loyers et les données permettant l'établissement des décomptes de chauffage. Ainsi, ces tâches sont du ressort de la constitution du dossier et donc de la gérance technique ordinaire qui ne peuvent pas faire l'objet d'honoraires en sus.

Il semble que les tâches 3, 5 et 6 correspondent à des travaux permettant de déterminer combien la nouvelle gérance doit à l'ancien propriétaire. Cette conclusion pourrait être appuyée par le versement de CHF 12'464.91 effectué le 31 juillet 2015 depuis le compte Raiffeisen en faveur de Q. \_\_\_\_\_ (« Facture N°. \_\_\_\_\_ (5) – Décompte acheteur-vendeur . \_\_\_\_\_ (Y) - . \_\_\_\_\_ (Z) »). La demanderesse a en effet confirmé que ce versement correspond à l'argent qui est dû à l'ancien propriétaire et qu'il s'agit typiquement d'une activité d'établissement du décompte « acheteur-vendeur » (PV de l'audience des débats, p. 5). Or, dans la mesure où la demanderesse a facturé 12 heures à CHF 150.- pour l'ensemble des prestations 1 à 7, il n'est pas possible de déterminer combien d'heures ont été nécessaires pour les postes 3, 5 et 6 des factures.

Enfin, bien que la partie demanderesse ait expliqué que ces travaux ont engendré du travail supplémentaire (PV d'audience des débats, p. 5), il n'est pas établi que lors de la reprise du mandat de gérance, il y ait eu un surcroît de travail en raison d'appartements vides ou résiliés, de sorte que la lettre d de la clause VI des contrats ne peut pas entrer en ligne de compte.

Ainsi, il s'agit effectivement de tâches de reprise comprises dans la gestion ordinaire et les tâches qui pourraient être du ressort de la gérance extraordinaire ne peuvent pas être chiffrées.

5.8.4. Des honoraires supplémentaires ne peuvent dès lors pas être admis pour ces prestations.

#### 5.9. *Honoraires de gestion locative*

5.9.1. La location de l'immeuble comprend notamment la mise en location des locaux par voies d'annonces, le choix des locataires (renseignements usuels) et l'établissement du contrat de bail, des avenants et leur conservation (MONTAVON, *op. cit.*, p. 100, N°234).

5.9.2. En vertu de la clause I let. a des contrats de gérance, les droits et obligations comprennent notamment les démarches en vue d'assurer la location de l'immeubles, la conclusion, la résiliation et les changements à apporter aux baux à loyer.

5.9.3. Immeuble . \_\_\_\_\_(X) à . \_\_\_\_\_

Selon la facture N°. \_\_\_\_\_ (6) (PJ N°27 de la demanderesse), la demanderesse facture un montant de CHF 1'603.80 pour les tâches suivantes lors de l'entrée d'une locataire :

- Mise en location immédiate par insertion publicitaire et pose de panneaux de location et supports analogues ;
- Etude et vérification des dossiers de candidatures des potentiels locataires ;
- Elaboration du contrat de bail du locataire retenu dont meilleure solvabilité ;
- Réception du locataire pour signature de bail.

En l'occurrence, les activités déployées relèvent clairement de la gestion technique ordinaire et ne peuvent faire l'objet de rémunération supplémentaire.

5.9.4. Immeubles .\_\_\_\_\_ (Y) et .\_\_\_\_\_ (Z) à .\_\_\_\_\_

Pour l'immeuble N°.\_\_\_\_\_ (Y), la demanderesse réclame CHF 2'613.60 et pour l'immeuble N°.\_\_\_\_\_ (Z), CHF 1'225.80 (PJ N°27 de la demanderesse).

Les tâches indiquées par les factures susmentionnées sont identiques à celles de la facture N°.\_\_\_\_\_ (6) relative à l'immeuble précédent. Ainsi, ces tâches relèvent de la gestion ordinaire.

5.9.5. Par conséquent, aucune prétention ne peut être admise pour les honoraires de gestion locative.

5.10. *Honoraires de comptabilité*

5.10.1. La gérance administrative ordinaire comprend l'ensemble des services qui portent sur l'établissement des loyers et charges et la tenue de la comptabilité des mouvements de fonds liés à la gérance technique ordinaire, soit la maintenance et la location de l'immeuble (MONTAVON, op. cit, p. 101, N°238 en lien avec N°233 et 234). Elle comprend notamment l'encaissement des loyers, charges et suppléments de charges, le paiement des dettes courantes d'exploitation, paiement des intérêts hypothécaires et le calcul des amortissements, le paiement des taxes et impôts, le paiement du salaire du concierge (MONTAVON, op. cit, p. 102, N°239). La gérance technique ordinaire inclut la mise en poursuite des locataires en demeure (MONTAVON, op. cit, p. 100-101, N°234).

La gérance administrative extraordinaire comprend, elle, l'ensemble des services tendant à la comptabilité des mouvements de fonds liés à la gérance technique extraordinaire et l'ensemble des services visant à une meilleure situation économique et fiscale des immeubles. Elle comprend notamment le paiement aux entrepreneurs et artisans, la comptabilité des travaux, l'établissement de décomptes d'exploitation semestriels et trimestriels (MONTAVON, op. cit, p. 102, N°241). La continuation de la poursuite des locataires en demeure et la représentation du propriétaire devant les autorités de conciliation et les tribunaux de baux à loyer et de prud'hommes font partie des services extraordinaires (MONTAVON, op. cit, p. 101, N°237). Dans la mesure où il s'agit de services extraordinaires et spéciaux, leur rémunération se base sur les honoraires de régie fixés selon le tarif horaire des personnes appelées à les rendre

(notamment secrétaire, employés, etc.). Toutes les prestations fiduciaires et de direction des travaux entrent dans la catégorie des services extraordinaires. Ces services spéciaux intègrent les expertises et l'établissement de rapports particuliers (MONTAVON, op. cit, p. 104, N°251).

5.10.2. Selon la clause I let. g des contrats de gérance, la gérance a le devoir de tenir une comptabilité de tous les encaissements et dépenses, la fourniture d'un état locatif trimestriel ou sur simple demande, la remise d'un décompte au propriétaire une fois par année au 31 décembre. Des honoraires spéciaux peuvent être calculés notamment pour les recouvrements juridiques de loyers et les comparutions devant l'autorité de conciliation (clause VI let. a.). L'annexe au contrat de gérance prévoit à son chiffre 10 que les honoraires du gérant et du comptable diplômés sont rémunérés à CHF 150.- de l'heure.

5.10.3. Immeuble .\_\_\_\_\_ (X) à .\_\_\_\_\_

Les travaux de comptabilité de la demanderesse sont réclamés, pour cet immeuble, à hauteur de CHF 8'262.-, ce qui correspond à un montant mensuel de CHF 688.50 (quatre heures rémunérées à CHF 150.- de l'heure, TVA en sus) durant douze mois (PJ N°28 de la demanderesse). A noter que toutes les factures pour ces travaux prévoient des prestations identiques.

Dans la mesure où la demanderesse applique un tarif horaire de CHF 150.- de l'heure pour les tâches de comptabilité, il y a lieu d'examiner si chaque prestation effectuée est effectivement du ressort de services extraordinaires et spéciaux qui engendrent de tels frais.

- Les postes « Recettes » des factures : les prestations ressortissent de la gérance administrative ordinaire pour l'encaissement des loyers nets par rapprochement bancaire par matricule BVR, l'encaissement des acomptes de charges correspondant aux dépenses communes par rapprochement bancaire par matricule BVR ainsi que la mise à jour des postes ouverts débiteurs puisque les débiteurs sont principalement les locataires. Ces tâches ne nécessitent donc pas d'honoraires extraordinaires et spéciaux facturés au tarif horaire de CHF 150.-.
- Le poste « Relance amiable de paiement, le cas échéant relance contentieuse et/ou office des poursuites » des factures pose problème car au-delà de la mise en demeure, il s'agit de gestion extraordinaire. *In casu*, les prétentions supplémentaires pourraient être admises sur le principe pour ces tâches. Toutefois, on ne sait pas si des prestations de poursuites ont effectivement eu lieu, aucune preuve n'ayant été produite. On ne connaît également pas le temps consacré à de telles tâches ni par qui ces dernières ont été effectuées : le gérant ou un comptable diplômé ou un autre employé. Ainsi, ces prétentions ne sont pas assez prouvées.

- Le poste « Dépenses » des factures : les prestations de contrôle et paiements des factures et de contrôle et paiement des hypothèques sont du ressort de la gestion ordinaire. Ces travaux n'engendrent donc pas de facturation supplémentaire.
- Le poste « Comptabilité analytique » des factures : la description de ce poste dans les factures se regroupe avec les tâches mentionnées sous la clause I let. g des contrats de gérance. Il s'agit de la saisie mensuelle (mentionnée et facturée comme telle) des recettes et des dépenses, soit de la gestion administrative ordinaire qui ne nécessite pas l'intervention d'un comptable diplômé ou du gérant.
- Les postes « consolidation des comptes annuels de la foncière » et « intégration des dits comptes annuels au bilan R. \_\_\_\_\_ pour transmission et réconciliation à sa holding » sont par contre des mouvements comptables de gestion administrative extraordinaire. Toutefois, rien au dossier ne permet de déterminer si de telles activités comptables ont été effectuées par la demanderesse pour le compte de la défenderesse. En effet, H. \_\_\_\_\_ a uniquement mentionné que la demanderesse faisait le bouclage de la défenderesse (PV d'audience d'instruction, p. 11) et sur l'unique base de la PJ N°28 de la demanderesse, rien ne permet de déterminer si de telles activités comptables ont été nécessaires à la défenderesse ou à C. \_\_\_\_\_. Enfin, par surabondance d'arguments, on précisera encore que ce poste ne peut en aucun cas être estimé en temps ; l'ensemble des honoraires de comptabilité correspondent à une facture mensuelle avec un montant fixe, de sorte qu'il n'est pas possible d'estimer précisément les honoraires de la demanderesse pour ce poste. Ces prétentions ne sont dès lors pas assez prouvées.

Au vu de ce qui précède, les prétentions de la demanderesse pour les honoraires de comptabilité ne peuvent être admises soit parce qu'elles relèvent de la gestion administrative ordinaire, soit parce qu'elles sont insuffisamment prouvées.

#### 5.10.4. Immeubles . \_\_\_\_\_ (Y) et . \_\_\_\_\_ (Z) à . \_\_\_\_\_

Les travaux de comptabilité des deux autres immeubles de la défenderesse sont facturés à la demanderesse CHF 931.50 (5 heures rémunérées à CHF 150.- de l'heure, TVA en sus) durant douze mois pour chaque immeuble, soit un total de CHF 11'178.- annuel par immeuble (PJ N°29 et 30 de la demanderesse).

Concernant ces deux immeubles, la majorité des postes des factures sont identiques à ceux de l'immeuble . \_\_\_\_\_ (X) et il peut donc être renvoyé au développement ci-dessus les concernant. Toutefois, les postes suivants s'ajoutent à ceux indiqués sur les factures relatives au premier immeuble.

- Les postes liés au salaire du concierge (« Dépenses ») : comme mentionné précédemment (voir *supra* 5.5.1), le paiement du salaire du concierge est du ressort de la gestion administrative ordinaire (MONTAVON, *op. cit.*, p. 102 ; THÉVENOZ, *op. cit.*, p. 113). A noter que la clause I let. b des contrats confirme cette conclusion.

- La mention « Paiement effectué par la demanderesse pour le compte de la défenderesse » dans le poste « Dépenses » est abstraite ; on ne sait pas de quel paiement il s'agit et aucune pièce justificative ne permet de pallier à ce manquement. En outre, on précisera que les contrats de gérance prévoient à leur clause I let. h que la gérance a le devoir de s'occuper du paiement de toutes les dépenses relatives à l'immeuble. Dans ces circonstances, cette prétention est insuffisamment prouvée.

Enfin, il faut réitérer que les factures mensuelles de la demanderesse fixent un forfait, soit ici cinq heures mensuelles pour chaque immeuble, ce qui rend impossible l'estimation en temps d'un poste de la facture qui ne ressortirait pas de la gérance ordinaire.

Ainsi, les prétentions pour les immeubles .\_\_\_\_\_ (Y et Z) ne peuvent pas être admises.

5.10.5. Par conséquent, aucune rémunération supplémentaire n'est admise pour les honoraires de comptabilité.

#### 5.11. *Honoraires relatifs aux demandes exceptionnelles*

5.11.1. En vertu de la clause VI let. f, des honoraires spéciaux peuvent être calculés pour tout autre travail dépassant les obligations contractuelles de la gérance.

5.11.2. La demanderesse a expliqué que ces honoraires sont justifiés par l'ensemble des mails de C.\_\_\_\_\_ qui est très exigeant. Au départ, elle ne lui a pas tout facturé ce qu'il demandait mais elle l'a fait dès qu'il a commencé à s'agiter aux alentours de septembre 2015 (PV d'audience d'instruction, p. 6).

La demanderesse a produit dans la présente procédure, cinq factures relatives à des demandes exceptionnelles concernant les trois immeubles de la défenderesse pour un montant total de CHF 4'438.80 (PJ N°31 de la demanderesse). Les pièces attestant des demandes de C.\_\_\_\_\_ ont été retrouvées dans le dossier pénal édité (MP/.\_\_\_\_\_, classeur PJ N°1 à 146), à l'exception d'une demande.

- La première demande exceptionnelle (facture N°.\_\_\_\_\_(1) du 21 août 2015 ; PJ N°31, p. 1s.) a pu être mise en relation avec le courriel du 21 août 2015 de C.\_\_\_\_\_ qui demande la copie des grands livres relatifs à chaque immeuble et la justification détaillée des paiements prévus pour la demanderesse (PJ N°106 du dossier pénal).
- La deuxième demande exceptionnelle (facture N°.\_\_\_\_\_ (7) du 1<sup>er</sup> octobre 2015 ; PJ N°31, p. 3s.) se réfère effectivement au courriel du 1<sup>er</sup> octobre 2015 de C.\_\_\_\_\_ extrait du dossier pénal édité (PJ non numérotée) et liste les informations que ce dernier souhaitait obtenir, soit les documents permettant d'apprécier la situation financière de la défenderesse au 30 septembre 2015.

- Les courriels du 19 octobre 2015 (PJ N°109-110 du dossier pénal) correspondent à la troisième demande exceptionnelle (facture N°.\_\_\_\_\_ (8) du 19 octobre 2015 ; PJ N°31, p. 5s.). Dans le premier courriel de 00:44, C.\_\_\_\_\_ demande un plan d'urgence pour récupérer les loyers impayés (PJ N°109 du dossier pénal). Dans le second courriel de 00:47 (PJ N°110 du dossier pénal), il conteste les honoraires de la demanderesse.
- Aucun courriel n'a été retrouvé dans le dossier pénal pour appuyer la quatrième demande exceptionnelle du 1<sup>er</sup> décembre 2015 (PJ N°31, p, 7s.). La facture N°.\_\_\_\_\_ (9) du 1<sup>er</sup> décembre 2015 mentionne la transmission des baux des immeubles de la défenderesse et de l'ECA Jura.
- La cinquième et dernière demande exceptionnelle est à mettre en lien avec le courriel du 8 décembre 2015 (PJ N°115 du dossier pénal). La facture N°.\_\_\_\_\_ (10) du 8 décembre 2015 fait mention d'une retransmission des comptes bilantaires et grands livres des immeubles ainsi que d'une retransmission des mandats de gérance des immeubles. Il sied de préciser que d'autres demandes figurent dans le courriel du 8 décembre, notamment concernant des baux à .\_\_\_\_\_, qui ne sont pas objet des contrats de gérance de la présente procédure, ainsi que la transmission de la copie des contrats de gérance qui n'a pas été facturée.

Il ressort ainsi du dossier pénal édité que C.\_\_\_\_\_ a fréquemment sollicité la demanderesse par de nombreuses demandes, auxquelles celle-ci a donné suite sans faire mention qu'il s'agissait d'un travail soumis à rémunération extraordinaire. Toutefois, après analyse desdites demandes, il apparaît qu'elles n'entrent pas dans le champ d'application de la clause VI let. f des contrats et qu'il s'agit principalement de demandes basiques ne dépassant pas les obligations contractuelles de la gérance ordinaire tant technique (cf. en ce sens ; MONTAVON, *op. cit.*, p. 100, N°232 et 234) qu'administrative (cf. en ce sens ; MONTAVON, *op. cit.*, p. 101s., N°238 et 239). En l'occurrence, les documents demandés par C.\_\_\_\_\_ peuvent en outre être mis en lien avec les droits et les devoirs de la gérance en vertu de la clause I let. a, b, g et h. Enfin, on précisera que la demanderesse, qui a rédigé les contrats de gérance, s'est engagée par la clause I let. g à mettre la disposition du propriétaire les comptes et les justificatifs en tout temps.

Au vu de ce qui précède, on ne peut admettre aucune rémunération supplémentaire sur la base des factures relatives aux demandes exceptionnelles.

5.11.3. Par conséquent, cette prétention doit être rejetée.

#### 5.12. *Honoraires relatifs au décompte chauffage et d'exploitation*

5.12.1. L'établissement annuel du décompte du chauffage est un devoir de la gérance en vertu de la clause I let. i des contrats de gérance.

5.12.2. A la lecture de la clause précédemment citée, on ne saurait admettre les prétentions de la demanderesse pour l'établissement du décompte chauffage et d'exploitation chiffrées

à CHF 760.70 pour l'immeuble .\_\_\_\_\_(X) à .\_\_\_\_\_ (PJ N°32 de la demanderesse) et à CHF 1'032.86 pour chaque immeuble .\_\_\_\_\_ (Y et Z) (N°.\_\_\_\_\_ (Y) : PJ N°33 de la demanderesse et N°.\_\_\_\_\_ (Z) : PJ N°34 de la demanderesse).

Ainsi, les honoraires réclamés à ce titre doivent être rejetés.

- 5.13. Au vu de ce qui précède, les prétentions admises pour l'année 2015 s'élèvent à CHF 17'514.35.

## **6. Prétentions pour l'année 2016**

### *6.1. Honoraires à 5,5% des loyers bruts encaissés*

Pour les trois immeubles, la défenderesse a admis les honoraires à 5,5% d'un montant total de CHF 3'845.50 tel que facturé par la demanderesse (PJ N°39 de la demanderesse, p. 3 à 5 ; PV d'audience d'instruction, p. 14).

### *6.2. Honoraires à 2,5% relatifs à l'activité gérance*

Les honoraires réclamés par la demanderesse pour ces prestations s'élèvent, pour l'immeuble .\_\_\_\_\_(X), à CHF 153.10 et pour les immeubles .\_\_\_\_\_ (Y et Z), à CHF 295.10 (N°.\_\_\_\_\_ (Y)) et à CHF 277.65 (N°.\_\_\_\_\_ (Z)) (PJ N°39 de la demanderesse, p. 3 à 5).

Il est intégralement renvoyé au développement du considérant 5.3 du présent jugement et partant, aucune prétention ne peut être admise.

### *6.3. Honoraires à 8% relatifs aux travaux spéciaux*

Les honoraires à 8% ne concernent que l'immeuble .\_\_\_\_\_ (Y) et sont chiffrés à CHF 29.65.

A l'instar du raisonnement effectué pour l'année 2015, les honoraires fixés à 8% ne peuvent être admis s'ils ne sont pas prouvés par une facture liée à des travaux. Tel est le cas pour la présente prétention qui repose uniquement sur la propre facture de la demanderesse (PJ N°39 de la demanderesse, p. 4).

Ainsi, à défaut d'être suffisamment prouvée, cette prétention doit être rejetée.

### *6.4. Honoraires des frais de conciergerie*

La demanderesse produit un tableau qu'elle a établi elle-même sur la base duquel elle demande le remboursement du salaire du concierge à concurrence de CHF 1'932.76, TVA comprise (PJ N°39 de la demanderesse, p. 2).

La demanderesse a confirmé que le concierge était encore engagé en 2016 malgré que son contrat de travail ait été conclu jusqu'au 31 décembre 2015 (PJ N°20 de la demanderesse) et ce, jusqu'à la rupture du contrat de gérance le 8 mars 2016. Le salaire du mois de janvier 2016 a été versé par le compte Raiffeisen (PV d'audience des débats, p. 4).

Or, aucune facture ni aucun extrait de compte de la banque Raiffeisen n'a été retrouvé dans le dossier de la procédure pénale et le tableau versé en PJ N°39 n'est pas suffisant pour prouver le versement du salaire en faveur du concierge durant l'année 2016.

Par conséquent, aucun remboursement du salaire du concierge ne doit être admis.

#### 6.5. *Factures de la demanderesse*

Enfin, la demanderesse souhaite obtenir le versement de CHF 13'227.30 qu'elle qualifie d'honoraires de régie (PV d'audience d'instruction, p. 6) sur la base d'un tableau intitulé « Factures A. \_\_\_\_\_ (SA) – 2016 » (PJ N°39 de la demanderesse, p. 1).

Elle a, par la suite, expliqué que ledit tableau est un fichier interne pour vérifier toutes ses saisies comptables. Ce fichier ne concerne pas uniquement les honoraires des régisseurs techniques et indique des montants globaux. Il s'agit en réalité de toute l'application du contrat de gérance dans son ensemble (PV d'audience des débats, p. 5).

Dans ces circonstances, il faut comprendre que le montant de CHF 13'227.30 correspond à tous les honoraires de la gérance sur l'année 2016. Or, dans la mesure où aucune facture ne permet de comprendre, de manière détaillée, à quels travaux se réfère ce montant global, la prétention ne peut être admise.

6.6. Par conséquent, les prétentions admises pour l'année 2016 se chiffrent à CHF 3'845.50.

### 7. **Résiliation des contrats de gérance**

La demanderesse conclut au versement d'une indemnité de CHF 45'000.- pour résiliation en temps inopportun des contrats de gérance, correspondant à six mois d'honoraires.

7.1. L'article 404 CO prévoit que le mandat peut être révoqué ou répudié en tout temps (al. 1) mais que celle des parties qui révoque ou répudie le contrat en temps inopportun doit toutefois indemniser l'autre du dommage qu'elle lui cause (al. 2).

Le Tribunal fédéral qualifie le contrat de gérance d'immeubles de contrat de mandat (TERCIER / BIERI / CARRON, *op. cit.*, p. 698, N°4804 ; THÉVENOZ, *op. cit.*, p. 120 ; SJ 1989 521 consid. 1a). Cette qualification ne serait pas contestée si elle n'avait pas une conséquence contraire à la pratique constante des régisseurs qui consiste à obtenir de leurs clients des clauses de durée d'une ou plusieurs années avec une possibilité de résiliation moyennant un préavis généralement long (typiquement six mois) (THÉVENOZ, *op. cit.*, p. 117 ; voir également SJ 1989 521 consid. 1a). En effet, cette critique répond aux avis doctrinaux divergents concernant le caractère impératif de l'article 404 CO en vertu duquel un contrat de mandat peut être résilié en tout temps (notamment ; WERRO, Commentaire romand du CO I, N°6-7 ad art. 404 CO ; THÉVENOZ, *op. cit.*, p. 117). Toutefois, malgré les critiques doctrinales, il y a lieu de suivre l'interprétation constante de la Haute Cour selon laquelle, en présence d'un contrat de mandat, ce dernier peut être (impérativement) résilié conformément à l'article 404 CO, même lorsque le contrat a été conclu pour une durée déterminée (TERCIER / BIERI / CARRON, *op. cit.*, p. 698, N°4804 ; SJ 1989 521 consid. 1a ; THÉVENOZ, *op. cit.*, p. 120), l'article 404 CO l'emportant dès lors sur toute convention contraire (THÉVENOZ, *op. cit.*, p. 117 et les références citées).

Cette interprétation a ainsi pour effet que les clauses de durée figurant dans les contrats de gérance immobilière sont nulles en ce sens qu'elles ne peuvent empêcher le propriétaire de mettre en tout temps fin au contrat. Une telle résiliation anticipée n'entraîne aucune obligation d'indemniser, sauf si elle est donnée en temps inopportun ; le propriétaire n'est alors tenu d'indemniser que le dommage spécial que cause au gérant la perte prématurée du mandat, dommage dont celui-ci devra encore prouver concrètement l'existence et l'étendue. Ce dommage ne correspond pas au gain manqué sur la durée résiduelle du mandat, mais comprend exclusivement le coût des frais et mesures inutiles prises par le gérant en vue de la poursuite du mandat (THÉVENOZ, *op. cit.*, p.118).

- 7.2. En l'espèce, la qualification des contrats de gérance en mandat ne fait aucun doute. Les contrats du 1<sup>er</sup> août 2014 ont été conclus pour une durée indéterminée (clause X) et renvoient, par leur clause XIII, directement aux dispositions 394ss CO sur le mandat. De plus, la demanderesse fonde ses prétentions sur la base d'une résiliation en temps inopportun au sens de l'article 404 CO. Ainsi, au vu de la jurisprudence du Tribunal fédéral, l'article 404 CO est impératif et la clause XI prévue contractuellement ne peut déroger au régime légal. Dès lors, la disposition contractuelle ne peut être invoquée par la partie demanderesse à l'appui de sa présente prétention et seule une résiliation des contrats en temps inopportun au sens de l'article 404 al. 2 CO pourrait fonder une telle prétention.

La demanderesse n'a cependant pas prouvé que les contrats aient été résiliés en temps inopportun ; les explications de la demanderesse ne permettent pas de retenir une telle situation. Pour justifier les présentes prétentions, la demanderesse a uniquement affirmé

que dès fin 2015, C. \_\_\_\_\_ s'était orienté sur l'ouverture d'une procédure pénale. Celui-ci n'a pas tenu ses engagements face à E. \_\_\_\_\_ « notamment en regard de A. \_\_\_\_\_ (SA) ». La demanderesse a de plus réitéré que le délai de résiliation n'a manifestement pas été respecté (PV d'audience d'instruction, p. 7). Au vu des déclarations de la demanderesse, il est établi que les contrats de gérance ont été résiliés pour un motif sérieux (TERCIER / BIERI / CARRON, *op. cit.*, p. 664, N°4624), soit la rupture du lien de confiance entre les parties qui a débouché sur le dépôt de la plainte pénale.

Ainsi, la demanderesse se borne à réclamer une indemnité correspondant à la durée du préavis de six mois, sans expliquer concrètement son calcul. Elle ne parvient pas à démontrer le dommage particulier que lui a causé cette résiliation ni l'étendue du dommage dû spécifiquement à la révocation du mandat (TERCIER / BIERI / CARRON, *op. cit.*, p. 664, N°4624). Interpellée à ce sujet en audience, elle prétend en effet que la résiliation a entaché son chiffre d'affaire et son image et explique que cette indemnité a été calculée sur le chiffre d'affaire des années où la demanderesse s'occupait des immeubles (PV d'audience d'instruction, p. 7). Or, ce dommage, invoqué de manière abstraite, correspond à l'indemnisation du gain manqué auquel la demanderesse ne peut prétendre ; seules les dispositions qu'elle aurait prises pour exécuter les contrats de gérance constituent un tel dommage.

Dès lors, on ne saurait admettre que la résiliation des contrats est intervenue en temps inopportun.

7.3. Par conséquent, il y a lieu de rejeter les prétentions liées à cette indemnité.

## **8. Prélèvement de CHF 27'000.-**

Dès le dépôt de sa requête, la demanderesse a admis avoir prélevé le 24 septembre 2015 sur son compte BCJ un montant de CHF 27'000.- pour payer ses honoraires (PJ N°11 de la demanderesse) et a porté ce montant en déduction de ses conclusions. Sans toutefois l'invoquer formellement, la défenderesse a également compensé les honoraires à 5,5% qu'elle admettait et ledit prélèvement (réponse du 21 septembre 2017, p. 13).

Ainsi, dans la mesure où les deux parties ont procédé de cette manière, il y a lieu de déduire le prélèvement de CHF 27'000.- des honoraires admis par la défenderesse de CHF 21'359.85 (CHF 17'514.35 + CHF 3'845.50). Il en résulte un montant en faveur de la défenderesse de CHF 5'640.15. Or, la défenderesse n'a retenu aucune conclusion reconventionnelle.

Dans ces circonstances, aucun montant n'est dû à la demanderesse.

9. Au vu de l'ensemble du raisonnement qui précède, la demande doit être rejetée.

## 10. Frais de la procédure

La demanderesse, qui succombe, supporte les frais de procédure, d'un montant de CHF 8'000.- (art. 106 al. 1 CPC).

## 11. Indemnité équitable

Dans la présente procédure, la demanderesse s'est représentée elle-même par l'intermédiaire de son administratrice.

- 11.1. Les dépens comprennent, lorsqu'une partie n'a pas de représentant professionnel, une indemnité équitable pour les démarches effectuées, dans les cas où cela se justifie (art. 95 al. 3 let. c CPC).

A titre liminaire, on précisera que l'article 95 al. 3 let. b CPC n'est pas applicable en l'espèce dans la mesure où il n'y a pas de représentation professionnelle au sens de l'article 68 al. 2 CPC (TAPPY, Commentaire romand du CPC, Bâle, 2019, N°28 ad art. 95 CPC).

L'article 95 al. 3 let. c CPC permet de tenir compte d'une indemnité équitable pour les démarches effectuées, à la double condition que la partie n'ait pas eu de représentant professionnel, d'une part, et qu'il s'agisse d'un cas où cela se justifie, d'autre part. S'agissant des conditions pour l'octroi d'une indemnité à l'avocat agissant dans sa propre cause, certains auteurs considèrent que, hormis la complexité de l'affaire, une valeur litigieuse élevée et une grande activité déployée par l'avocat dépassant les procédés administratifs courants et raisonnables que tout un chacun doit accomplir, le rapport entre l'activité déployée et le résultat obtenu doit être raisonnable, l'ensemble de ces éléments permettant alors d'octroyer une indemnité réduite, la réduction pouvant atteindre jusqu'à 50%, en raison de l'absence de coûts liés à l'instruction et aux rapports avec le client.

Certains tarifs cantonaux prévoient pour les mêmes raisons une réduction d'au moins 25% ou d'un tiers. STERCHI (Berner Kommentar, 2012, N°18 ad art. 95 CPC) est d'avis que l'indemnité doit couvrir au moins les dépenses de l'avocat. Une minorité (GASSER/RICKLI, ZPO Kurz Kommentar, 2e éd., 2014, N°8 ad art. 95 CPC) plaide pour une pleine indemnité, en application du tarif prévu, pour les avocats inscrits au registre, alors que d'autres auteurs n'admettent une pleine indemnité qu'à titre exceptionnel, soit lorsqu'il s'agit d'une affaire complexe à valeur litigieuse élevée et que l'avocat a déployé une grande activité. Enfin, s'agissant de la LTF, CORBOZ (Commentaire de la LTF, 2<sup>e</sup> éd. 2014, N°16 ad art. 68 LTF) relève que l'avocat dans sa propre cause n'a en principe pas droit à des dépens, mais qu'exceptionnellement, l'allocation d'une indemnité se justifie pour le travail personnel de l'avocat si l'affaire est complexe et d'un enjeu considérable, et si l'avocat a déployé une grande activité qui se trouve en relation avec ce qu'il a

obtenu. DONZALLAZ (Commentaire de la LTF, 2008, N°1935) précise que contrairement à sa pratique antérieure, le TF admet que l'avocat qui a agi dans sa propre cause et obtenu gain de cause a droit à une indemnité, la jurisprudence énonçant des conditions cumulatives à l'octroi d'une telle indemnité qui demeure exceptionnelle, soit celles qui ont trait à la complexité de l'affaire, au montant litigieux et au temps consacré à la défense de ses propres intérêts. L'avocat qui intervient dans sa cause sans investissement particulier n'a pas droit à des dépens (JdT 2014 III 2013, consid. 3b.).

A titre d'exemplatif, on citera la jurisprudence suivante impliquant une assurance agissant par une de ses employées. Le fait que les démarches d'une partie non représentée par un avocat occasionnent des frais indemnisables est inhabituel et nécessite une justification particulière. Ainsi, si une partie [en l'espèce, une assurance] procède par l'intermédiaire d'une avocate employée par elle, il est admissible, en présence de motifs qui le justifient selon l'article 95 al. 3 lit. c CPC, de lui octroyer une indemnité équitable pour ses démarches (TF 4A-192/2016 du 22 juin 2016 consid. 8.2). En effet, les personnes morales qui font mener le procès par leurs propres avocats employés de la société (« inhouse counsels »), de même que les avocats qui procèdent dans leur propre cause, doivent être considérés comme sans représentant professionnel et dès lors, être indemnisés (uniquement) selon l'article 95 al. 3 lit. c CPC (STERCHI, Basler Kommentar ZPO, N°18 ad art. 95).

- 11.2. Au cas d'espèce, la défenderesse a fait mener la procédure par son administratrice, sans faire appel à un mandataire externe. Bien qu'elle exerce comme avocate, l'administratrice n'est pas intervenue comme représentante professionnelle. Il y a dès lors lieu de déterminer si une indemnité équitable au sens de l'article 95 al. 3 lit. c CPC se justifie dans le cas d'espèce.

Il doit être retenu que la présente affaire relève de faits dont l'établissement est complexe en raison des nombreuses pièces justificatives versées au dossier et du dossier pénal volumineux qui a été édité. De plus, deux audiences ont été nécessaires pour dégrossir chaque prétention de la partie demanderesse. La présente affaire est également complexe au point de vue des questions juridiques qu'elle soulève ayant trait au contrat de gérance immobilière. Enfin, la valeur litigieuse lors de l'introduction de la demande du 10 avril 2017 est élevée puisque chiffrée à CHF 168'195.17, avec intérêt à 5% dès le 26 février 2016.

Il doit également être tenu compte que l'administratrice de la défenderesse a eu peu d'avantages à plaider sa propre cause. En effet, n'étant pas administratrice lorsque les faits se sont produits, soit entre la conclusion des contrats et leur résiliation, elle a dû prendre connaissance de l'intégralité du dossier au même titre que l'aurait fait un avocat externe. Le gain de temps de sa défense résulte uniquement de sa participation à l'affaire pénale pendante, avantage qui est comparable à celui d'un mandataire qui fonctionne dans les deux causes. Par ailleurs, l'administratrice a dû régulièrement rendre des comptes à C. \_\_\_\_\_ à l'égal d'un avocat avec son client, ce qui est par ailleurs

confirmé par ses notes d'honoraires et de débours du 3 mai 2019. Force est ainsi de constater que le temps consacré par l'administratrice à la présente procédure s'élève à 32h55 et correspond à celui consacré par le mandataire de la demanderesse qui s'élève à 38h50 selon sa note d'honoraire du 3 mai 2019.

Au vu de ce qui précède, une indemnité équitable se justifie pour l'intervention de l'administratrice de la défenderesse et le temps que cette dernière a invoqué n'est en rien excessif pour la présente cause.

Toutefois, dans la mesure où l'administratrice n'intervient pas dans la présente procédure comme avocate externe, un tarif horaire de CHF 270.- ne peut lui être accordé. Il y a dès lors lieu de réduire légèrement le tarif demandé selon les principes jurisprudentiels précités et de le fixer à 75% du tarif horaire accepté pour un mandataire privé. Ainsi, le tarif horaire de CHF 200.- rémunère équitablement le travail de l'administratrice pour plaider sa propre cause, ce qui correspond à un montant de CHF 6'584.-.

Les débours doivent eux être admis dans leur ensemble pour un montant de CHF 927.60 (CHF 473.30 + CHF 454.30).

Dans la mesure où l'indemnisation équitable n'est pas versée à l'administratrice en tant que mandataire privé, l'intervention de celle-ci n'est pas considérée comme une prestation au sens de l'article 3 let. c LTVA et n'est dès lors pas assujettie à cette obligation légale (arrêt TC/ZH RT120124 du 12 octobre 2012, consid. 4e).

- 11.3. Par conséquent, l'indemnité équitable à verser par la demanderesse à la défenderesse est arrêtée à CHF 7'512.-.

Par ces motifs

**LA JUGE CIVILE**

***En application de l'art. 239 al. 1 let b. CPC***

**rejette**

la demande ;

**met**

les frais de la procédure, par CHF 8'000.00 à la charge de la demanderesse et les prélève sur l'avance effectuée ;

**condamne**

la demanderesse à verser à la défenderesse une indemnité équitable de dépens de CHF 7'512.00, y compris débours ;

**déboute**

les parties du surplus éventuel de leurs conclusions ;

**informe**

les parties que la présente décision peut faire l'objet d'un appel dans un délai de 30 jours, dès la notification de sa motivation écrite ; l'appel, écrit et motivé, doit être adressé à la Cour civile du Tribunal cantonal, Le Château, 2900 Porrentruy (la décision attaquée sera jointe).

**Dispositif notifié aux parties le 15 mai 2019**

Porrentruy, le 7 août 2019/csm

Anne Kohler  
Greffière

Lydie Montavon-Terrier  
Juge civile

**A notifier :**

- **Aux parties, par leur mandataire ;**
- **Au Ministère public, par S.\_\_\_\_\_.**