

Tribunal fédéral - 4A_145/2016
Ire Cour de droit civil
Arrêt du 19 juillet 2016

Généralités ; procédure

Contrat de gérance
d'immeubles ; accord de
résiliation

Examen de la légitimation
active en cas de maxime
des débats

Etendue du contrat de
gérance d'immeubles

Art. 18, 115, 394 al. 2, 396
al. 1 CO ; 55, 56, 57 CPC

Le **contrat de gérance d'immeubles** est un contrat de **mandat** ou un contrat *sui generis* soumis **aux règles du mandat** ; les parties peuvent mettre fin à un contrat par un **accord de résiliation**, le cas échéant **par actes concluants** ; dans ce cas, il faut que **l'offre d'une partie de résilier** pour un terme précis puisse être **considérée comme acceptée** par l'autre au vu du **comportement qu'elle a adopté**, d'un point de vue **objectif**, qui dénote une volonté claire de renoncer définitivement au contrat (c. 3).

La question de la **légitimation active** doit être **examinée d'office** par le juge, dans les limites des **faits allégués et établis** lorsque le litige est soumis à la maxime des débats ; il appartient au **demandeur de prouver les faits sur lesquels il fonde sa légitimation** ; en l'espèce, la recourante n'est pas titulaire de la créance puisqu'elle n'est pas propriétaire de l'immeuble litigieux et ne dispose pas d'une cession de créance en sa faveur (c. 4).

La **gestion d'immeubles** concerne différentes activités qui relèvent soit de la **gestion ordinaire** (principalement la maintenance de l'immeuble, sa location et la tenue des comptes), soit de la **gestion extraordinaire** (notamment des services spéciaux concernant des situations litigieuses ou la planification, la mise au concours, l'adjudication et la surveillance de travaux, y compris l'obtention des autorisations) ; les prestations de gestion extraordinaire donnent en principe lieu à une rémunération additionnelle du gérant ; **sauf convention explicite**, le contrat de gérance d'immeubles a pour objet la **gestion ordinaire** ; en l'occurrence, le contrat de gérance, interprété objectivement, n'a trait qu'à une gestion ordinaire ; l'obtention d'une autorisation de construire concernant la pose de fenêtres en PVC n'incombait donc pas au gérant, mais au mandant, de sorte que la responsabilité du mandataire n'est pas engagée (c. 5).

Composition

Mmes les Juges fédérales Kiss, présidente, Hohl et Niquille.

Greffier: M. Ramelet.

Participants à la procédure

X. SA,
recourante,

contre

Z. SA, représentée par Me Bernard Katz,
intimée.

Objet

contrat de gérance d'immeubles,

recours contre l'arrêt du Tribunal cantonal du canton de Vaud, Cour d'appel civile, du 15 janvier 2016.

Faits :

A.

A.a. Par contrat du 7 juin 2005, X. SA (ci-après: X.), à V. (GE), représentée par feu A.A., administratrice présidente, a remis à Z. SA (ci-après: la régie), à Lausanne (VD), la gérance de l'immeuble sis chemin..., à Lausanne. L'accord indiquait, à son art. 1, que l'immeuble est propriété de " SI B. "; l'art. 5 stipulait que la gérance devait notamment établir le décompte général de chauffage, puis répartir les frais entre les locataires; d'après l'art. 8, le contrat, conclu du 1er juillet 2005 au 1er juillet 2008, se renouvelait ensuite d'année en année, sauf avis de résiliation donné au moins six mois à l'avance.

La précédente société chargée de la gérance de l'immeuble précité n'ayant pas établi de décomptes de chauffage, la régie a dû effectuer un travail important pour les dresser. La notification entre juin 2009 et septembre 2010 par la régie aux locataires de décomptes de chauffage pour six périodes allant du 1er juillet 2004 au 30 juin 2010 a suscité des conflits avec certains de ces derniers.

A.b. Par contrat signé le 30 mai 2006 prenant effet le 1er juillet 2006, X. a confié à la régie la gérance de l'immeuble sis boulevard..., à Genève. Conclu pour trois ans, l'accord se renouvelait d'année en année, sauf avis de résiliation donné six mois avant l'échéance (art. 8); X. donnait pouvoir à la régie d'ordonner dans l'immeuble toutes réparations utiles ou strictement nécessaires, dans l'intérêt du propriétaire jusqu'à concurrence de 1'500 fr., l'accord de celui-ci étant obligatoire au-delà de ce montant (art. 2c); X. s'engageait à payer à la régie des honoraires de gérance représentant le 4%, TVA non comprise, du montant des loyers encaissés, y compris les finances de chauffage et d'eau chaude (art. 7) (art. 105 al. 2 LTF).

A une date indéterminée, X. a demandé à la régie de s'occuper des travaux de rénovation des fenêtres en bois dudit immeuble. Considérant que les fenêtres étaient en trop mauvais état pour être restaurées, la régie a fait procéder à la pose de nouvelles fenêtres en PVC. Sur la " Demande de crédit " d'un montant de 58'855 fr., sans subvention, ayant trait au remplacement des fenêtres, établie le 30 octobre 2009 par la régie, figure la note manuscrite suivante: " 6.11.09 A.A. = ok ". X. s'est acquittée du coût de remplacement des fenêtres, par 55'900 fr.

Aucune autorisation de construire n'a été requise auprès de l'autorité administrative compétente, si bien que celle-ci a fait arrêter les travaux par une décision, confirmée sur recours. Les fenêtres en PVC ont ainsi été démontées et remplacées par de nouvelles fenêtres en chêne.

Le 22 décembre 2011, la régie a écrit singulièrement ce qui suit à X. (art. 105 al. 2 LTF) :

" Immeuble sis Boulevard... à Genève

Dans le cadre des travaux de changement de fenêtres que vous aviez commandés en 2009, nous vous confirmons que notre recours a été déclaré comme recevable mais rejeté !.....

Bien entendu, comme nous vous l'avions déjà confirmé Z. assumera ses responsabilités dans le cadre de ce nouveau changement de fenêtres avec ses entreprises habituelles et sous son contrôle. Ces travaux feront l'objet d'un devis plus important mais sur lequel les premiers fr. 55'900.--, correspondant au coût des fenêtres en PVC déjà payés (sic) par vos soins en décembre 2009, seront déduits.

Nous profitons de la présente pour vous confirmer que les fenêtres en bois qui ont été démontées étaient irrécupérables; un rapport à ce sujet vous sera transmis..... "

A.c. Par courrier du 28 février 2012, X. a notifié à la régie la résiliation pour le 31 mars 2012 en particulier du contrat de gérance qui portait sur l'immeuble du boulevard... à Genève. Elle a reproché

à la régie sa mauvaise gestion de l'immeuble et a demandé en outre le paiement de la somme de 55'900 fr. relative à l'acquisition des fenêtres en PVC, déclarant faire toute réserve quant aux manquements de celle-ci dans la gestion de l'immeuble.

Par une longue lettre du 19 mars 2012 adressée à X., avec référence notamment aux immeubles sis boulevard... à Genève et chemin... à Lausanne, la régie a contesté le motif de résiliation, exposé qu'elle avait développé les revenus locatifs desdits immeubles de respectivement 12,38% et 13,98%, et affirmé que les devis des fenêtres en PVC avaient été soumis pour approbation à X. Elle a écrit que, conformément à la politique de X. " de vouloir éviter un contrôle des travaux et loyers afin d'obtenir le meilleur rendement possible ", elle s'est contentée, avec l'aval de X., de transmettre un simple courrier d'information à l'autorité administrative en rapport avec la pose des fenêtres en PVC. Elle s'est dite prête à rembourser à X. la somme de 55'900 fr. correspondant au coût desdites fenêtres, " pour solde de tout compte... et sans reconnaissance d'une responsabilité quelconque ". Elle a déclaré pour finir accepter " avec un grand soulagement " la résiliation au 31 mars 2012 des mandats de gérance pour les immeubles susrappelés, non sans souligner que les délais de résiliation contractuels n'avaient pas été respectés (art. 105 al. 2 LTF).

Par un nouveau pli du 26 mars 2012, la régie a rappelé à X. qu'elle s'était engagée à lui rembourser un montant de 55'900 fr. correspondant au coût des travaux de rénovation des fenêtres de l'immeuble du boulevard... à Genève. Précisant que ce versement serait effectué pour solde de tout compte et de toute prétention à son endroit, sans reconnaissance d'une responsabilité quelconque, elle pria X. de contresigner le double du pli pour accord et de le lui retourner. La régie a ajouté que le virement de la somme précitée serait effectué dès réception du double contresigné.

X. n'a pas contresigné le double du courrier envoyé le 26 mars 2012. Dans une lettre du 28 mars 2012, se rapportant aux deux immeubles du boulevard... à Genève et du chemin... à Lausanne, elle a requis la régie de transmettre à un nouveau mandataire les dossiers relatifs à ces immeubles pour lesquels celle-ci avait admis la fin de leurs relations contractuelles au 31 mars 2012.

Par lettre du 23 août 2012, la régie a réitéré son offre de verser à X. le montant de 55'900 fr. pour solde de tout compte, sans reconnaissance d'une quelconque responsabilité.

A.d. Le 19 septembre 2012, X. a reproché à la régie de ne pas avoir annoncé à l'assurance immeuble un dégât d'eau subi par un locataire du bâtiment situé au boulevard... à Genève et l'a mise en demeure de payer la somme de 1'580 fr., le sinistre ne pouvant plus être déclaré à l'assurance.

A.e. X. a fait notifier à la régie le 23 novembre 2012 un commandement de payer les sommes de 99'371 fr.20, 67'500 fr. et 1'580 fr.; la poursuite a frappé d'opposition cette poursuite.

B.

La procédure de conciliation, introduite le 16 novembre 2012, ayant échoué et une autorisation de procéder ayant été délivrée à l'encontre de la régie, X. (demanderesse) a ouvert action contre Z. SA (défenderesse) par demande du 25 janvier 2013 déposée devant la Chambre patrimoniale du canton de Vaud. La demanderesse a conclu à ce que la défenderesse lui doive paiement de 99'001 fr.15 avec intérêts à 5% l'an dès le 29 juillet 2012 représentant le dommage qui résulte de l'établissement tardif des décomptes de chauffage pour la période allant du 1er juillet 2004 au 30 juillet 2010 en relation avec l'immeuble propriété de " SI B. " sis à la même adresse, de 67'555 fr. avec les mêmes intérêts correspondant au dommage résultant des travaux entrepris sur les fenêtres de l'immeuble sis boulevard... à Genève et de 1'580 fr. correspondant au dommage résultant de l'absence de déclaration à l'assurance d'un dégât d'eau subi par un locataire de cet immeuble.

La défenderesse a conclu au rejet de la demande.

Une expertise judiciaire a été ordonnée quant à la reconstitution par la régie des décomptes de charges de l'immeuble sis chemin... à Lausanne.

Par jugement du 29 mai 2015, la Chambre patrimoniale vaudoise a entièrement débouté la demanderesse.

Saisie d'un appel de la demanderesse, qui reprenait l'entier de ses conclusions de première instance,

la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud, par arrêt du 15 janvier 2006, l'a rejeté, le jugement attaqué étant confirmé. Elle a tout d'abord considéré, à l'instar des premiers juges, que la demanderesse n'a pas prouvé être titulaire de la créance en réparation du dommage qui résulterait de l'établissement tardif des décomptes de chauffage afférents à l'immeuble sis au chemin... à Lausanne, de sorte que sa qualité pour agir (légitimation active) doit être niée. A propos de la rénovation des fenêtres en bois de l'immeuble sis boulevard... à Genève, la cour cantonale a retenu que X. n'a pas accepté l'offre de la défenderesse de lui verser 55'900 fr. pour solde de tout compte et qu'elle a renoncé à faire valoir ce montant dans ses conclusions. Elle a jugé que la demanderesse n'a pas établi que c'est la régie qui lui aurait proposé de remplacer les fenêtres existantes par des fenêtres en PVC et qu'elle n'aurait jamais donné une telle instruction à la défenderesse. Elle a confirmé l'appréciation des premiers juges, selon lesquels la responsabilité de requérir un permis de construire incombait à la demanderesse. Quant au dégât d'eau subi par un locataire dudit immeuble, la demanderesse a échoué à démontrer que le sinistre a été annoncé à la défenderesse et que celle-ci a tardé à en aviser l'assurance.

C.

X., alors représentée par un avocat, exerce un recours en matière civile au Tribunal fédéral contre l'arrêt cantonal. Elle conclut à ce que la défenderesse lui verse 99'371 fr.20, avec intérêts à 5% l'an dès le 29 juillet 2012, représentant le dédommagement pour la mauvaise exécution par la défenderesse de son obligation d'établir les décomptes de chauffage de l'immeuble du chemin... à Lausanne et 67'500 fr. avec les mêmes intérêts à titre de réparation du préjudice entraîné par la pose des fenêtres en PVC dans l'immeuble du boulevard...à Genève.

L'intimée propose le rejet du recours.

En instance fédérale, le conseil de la recourante a informé le Tribunal fédéral qu'il ne représentait plus celle-ci.

Considérant en droit :

1.

1.1. Interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) par la demanderesse, qui a entièrement succombé sur ses conclusions en paiement et qui a ainsi la qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF), dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par un tribunal supérieur statuant sur recours (art. 75 LTF) dans une affaire pécuniaire dont la valeur litigieuse dépasse la somme de 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF), le recours en matière civile est recevable au regard de ces dispositions.

1.2. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266; 137 I 58 consid. 4.1.2) - ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

Saisi d'un recours en matière civile, le Tribunal fédéral applique d'office le droit (art. 106 al. 1 LTF) à l'état de fait constaté dans l'arrêt cantonal (art. 105 al. 1 LTF). Il n'est pas limité par les arguments soulevés dans le recours, ni par la motivation retenue par l'autorité précédente; il peut donc admettre un recours pour d'autres motifs que ceux qui ont été articulés ou, à l'inverse, rejeter un recours en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente (ATF 138 II 331 consid. 1.3 p. 336). Il s'en tient cependant aux questions juridiques que la partie recourante soulève dans la motivation du recours et ne traite donc pas celles qui ne sont plus discutées par les parties (art. 42 al. 2 LTF; ATF 137 III 580 consid. 1.3 p. 584).

2.

La recourante ne s'en prend plus au rejet de sa conclusion en paiement de 1'580 fr. fondée sur le défaut d'annonce par la régie à l'assurance immeuble du dégât d'eau supporté par un locataire.

3.

3.1. Les parties ne contestent pas avoir été **liées par deux contrats de gérance d'immeubles**, lesquels doivent être **qualifiés de mandat ou de contrat sui generis soumis aux règles du mandat** conformément à l'art. 394 al. 2 CO (cf. ATF 106 II 157 consid. 2b; arrêt 4C.118/2006 du 11 juillet 2006 consid. 2; TERCIER/FAVRE, Les contrats spéciaux, 4e éd. 2009, ch. 5463 p. 826 s.).

3.2. Par courrier du 28 février 2012, la recourante a résilié pour le 31 mars 2012 le contrat de gérance portant sur l'immeuble du boulevard... à Genève, sans spécifier vouloir simultanément résilier pour la même date le contrat de gérance afférent à l'immeuble sis chemin... à Lausanne. Dans sa réponse du 19 mars 2012, l'intimée s'est référée expressément aux deux immeubles sis boulevard... à Genève et chemin... à Lausanne, a contesté avoir violé ses obligations contractuelles et a déclaré accepter les résiliations des deux contrats pour le 31 mars 2012, bien que les échéances contractuelles n'aient pas été observées. Par pli du 28 mars 2012, la recourante a requis l'intimée de lui transmettre au 31 mars 2012 les dossiers de gérance des deux immeubles précités puisque celle-ci avait admis la fin de leurs relations contractuelles à cette date.

Les signataires d'un contrat peuvent y mettre fin, sans respecter les préavis et les échéances conventionnels, par un accord de résiliation (Aufhebungsvertrag) au sens de l'art. 115 CO, lequel peut venir à chef par actes concluants. Il faut alors que l'offre d'une partie de résilier le contrat pour un terme précis puisse être considérée comme acceptée par l'autre partie au vu du comportement qu'elle a adopté, analysé objectivement, dénotant une volonté claire de renoncer définitivement au contrat conclu précédemment (cf. à ce propos arrêts 4A_589/2011 du 5 avril 2012 consid. 8.1, non publié in ATF 138 III 304, mais in sic! 10/2012 p. 632; 4C.230/2005 du 1er septembre 2005 consid. 2; VIKTOR AEPLI, Zürcher Kommentar, 1991, n° 30 ad art. 115 CO).

Au vu des courriers échangés par les plaideurs entre le 28 février 2012 et le 28 mars 2012, dont on vient de rappeler la teneur, il faut admettre que les deux contrats de gérance litigieux ont pris fin le 31 mars 2012 à la suite de la conclusion entre les parties d'un accord de résiliation.

4.

Invoquant l'art. 56 CPC et l'arbitraire dans l'appréciation des preuves, la recourante affirme que les juges cantonaux ont violé le droit en retenant qu'elle n'a pas établi être propriétaire de l'immeuble sis au chemin... à Lausanne, ce qui leur a permis de nier sa légitimation active pour demander réparation du dommage provoqué par l'établissement tardif des décomptes de chauffage relatifs à ce bâtiment. Elle soutient que la Cour d'appel et les premiers juges auraient dû l'interpeller à ce propos en application de l'art. 56 CPC pour qu'elle puisse produire plus de pièces pour prouver sa qualité pour agir. Elle fait référence à la pièce 153 du dossier cantonal qui démontre qu'elle est propriétaire de l'immeuble susmentionné.

4.1. La légitimation active ou passive dans un procès civil relève du fondement matériel de l'action; elle appartient au sujet (actif ou passif) du droit invoqué en justice et son absence entraîne, non pas l'irrecevabilité de la demande, mais son rejet (ATF 128 III 50 consid. 2b/bb p. 55 et les références). **La question de la qualité pour agir (légitimation) doit être examinée d'office** (art. 57 CPC; ATF 130 III 550 consid. 2 p. 551 s.; 126 III 59 consid. 1a p. 63), **mais dans les limites des faits allégués et établis lorsque le litige est soumis à la maxime des débats** (art. 55 al. 1 CPC).

La qualité pour agir appartient à celui qui est titulaire du droit litigieux; ainsi le créancier d'une créance a la qualité pour agir au procès ayant pour objet cette créance (FABIENNE HOHL, Procédure civile, tome I, 2001, ch. 438 p. 98).

Il appartient au demandeur de prouver les faits sur lesquels il fonde sa qualité pour agir (ATF 123 III 60 consid. 3a p. 62).

4.2. In casu, l'art. 1 du contrat de gérance passé le 7 juin 2005 par les parties concernant l'immeuble situé au chemin..., à Lausanne, stipule expressément que cet immeuble est propriété de " SI B. ".

Sont des sociétés immobilières ou " SI ", les sociétés anonymes, les sociétés coopératives, les sociétés à responsabilité limitée et les sociétés en commandite par actions dont le but statuaire et/ou l'activité effective consistent à exploiter des biens immobiliers; ce sont des sociétés de possession qui ont une activité d'exploitation, soit notamment de louer les logements à des locataires (cf. PASCAL MONTAVON, Abrégé de droit commercial, 5e éd. 2011, p. 241 ch. 4).

On voit donc qu'il résulte du contrat signé par l'ancienne administratrice présidente de la recourante que l'immeuble dont la gérance avait été confiée à l'intimée est propriété d'une personne morale autre que la recourante. Seule cette personne morale ou SI est donc le sujet actif d'une prétention en dommages-intérêts déduite de la mauvaise exécution du contrat de gérance en question, et nullement la recourante.

La recourante n'a jamais prétendu être au bénéfice d'une cession de créance (cf. art. 164 ss CO), qui lui aurait fait passer comme cessionnaire la qualité pour agir.

La recourante fait grand cas de la pièce 153 du dossier cantonal. En pure perte. Ce document, sous le titre " Propriété de X. SA ", détaille sept immeubles, soit cinq à Genève (dont celui du boulevard... à Genève), un à W. et un à V., mais aucun qui soit bâti à Lausanne. Il n'était donc pas arbitraire d'admettre que cette pièce n'établissait pas que la recourante est titulaire d'une créance en dommages-intérêts fondée sur le contrat de gérance du 7 juin 2005.

Enfin, **l'interpellation par le tribunal au sens de l'art. 56 CPC ne joue aucun rôle lorsqu'une partie n'offre aucun moyen de preuve pour une allégation déterminante** (arrêt 4A_444/2013 du 5 février 2014 consid. 6.3.3, in sic! 6/2014 p. 367 et les références doctrinales).

4.3. Le défaut de légitimation active de la recourante pour faire valoir une prétention pour inexécution contractuelle du contrat de gérance conclu le 7 juin 2005 dispense le Tribunal fédéral d'examiner si l'intimée est responsable de l'établissement tardif des décomptes de chauffage de l'immeuble sis au chemin... à Lausanne.

Le moyen, sous toutes ses facettes, est privé de fondement.

5.

Pour la recourante, la cour cantonale a apprécié arbitrairement les faits et enfreint l'art. 398 al. 2 CO lorsqu'elle a examiné le respect par l'intimée de ses obligations issues de la conclusion du second contrat de gérance du 30 mai 2006. Elle affirme qu'il lui était parfaitement loisible de confier à l'intimée des tâches relevant de la gérance technique extraordinaire. C'est ainsi qu'elle aurait mandaté spécifiquement l'intimée pour changer les fenêtres de l'immeuble sis au boulevard... à Genève. A l'en croire, la régie, guidée par le souci de gagner du temps, est responsable du choix malheureux d'avoir posé des fenêtres en PVC, sans avoir requis un permis de construire. La régie, négligente dans l'accomplissement dudit contrat de gérance, a violé son devoir de mandataire diligent. Se référant aux pièces 10, 16, 17 et 105 du dossier cantonal, la recourante prétend que l'intimée a admis sa responsabilité par rapport au dommage qu'elle a subi en raison du démontage des fenêtres en PVC et de leur remplacement par des fenêtres en chêne. Elle soutient qu'elle a accepté l'offre de dédommagement de la régie par courrier du 28 février 2012 en demandant le transfert de l'argent et que la cour cantonale a transgressé les art. 1 et 19 CO pour l'avoir ignoré.

5.1. La gestion d'immeubles embrasse différentes activités qui doivent être distinguées.

La gestion ordinaire comprend principalement la maintenance de l'immeuble, sa location et la tenue des comptes. La maintenance du bâtiment recouvre en particulier la surveillance de l'immeuble et du terrain, le suivi des contrats d'entretien, l'achat des combustibles, l'engagement du concierge, les relations avec les voisins et les autorités, la commande des petites réparations sans en référer au propriétaire, ainsi que la proposition au propriétaire des réparations plus

importantes (LUC THÉVENOZ, Le contrat de gérance d'immeubles, in Journées suisses du droit de la construction, Fribourg 2003, p. 113; SYLVAIN MARCHAND, La gérance d'immeubles, conventionnelle et légale, 14e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2006, p. 5).

La gestion extraordinaire implique notamment des services spéciaux concernant des situations litigieuses ainsi que, lorsqu'elles ne sont pas confiées à un architecte, la planification, la mise au concours, l'adjudication et la surveillance des travaux de rénovation ou de transformation de l'immeuble, y compris, le cas échéant, l'obtention des autorisations administratives nécessaires. Toutes ces prestations supplémentaires donnent usuellement lieu à une rémunération additionnelle du gérant (THÉVENOZ, op. cit., p. 114; MARCHAND, op. cit., p. 5).

A défaut de convention explicite, le contrat de gérance d'immeubles est réputé avoir pour objet la gestion ordinaire, car la gestion extraordinaire suppose une instruction précise du client de vouloir confier des prestations supplémentaires au gérant (MARCHAND, op. cit., p. 14). **De plus, la rémunération pour la gestion extraordinaire doit être convenue avant la réalisation des tâches supplémentaires et faire l'objet d'un décompte détaillé** (MARCHAND, op. cit., p. 12).

5.2. Selon l'arrêt cantonal, il n'a pas été établi que X. a confié à la régie un mandat particulier de gestion extraordinaire, qui aurait impliqué que celle-ci soit responsable de la mise à l'enquête, de l'exécution et de la conduite des travaux de remplacement des fenêtres de l'immeuble du boulevard... à Genève.

Il convient de vérifier si la recourante, ainsi qu'elle l'affirme, a confié à l'intimée la réalisation de travaux spéciaux, dépassant le mandat de gérance ordinaire relatif à cet immeuble.

5.2.1. Aux termes de l'art. 396 al. 1 CO, l'étendue du mandat est déterminée par la convention, ou à défaut, par la nature de l'affaire.

Selon la jurisprudence, pour qualifier un contrat comme pour **l'interpréter** - s'agissant notamment de définir son étendue -, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la **commune et réelle intention des parties** (art. 18 al. 1 CO; ATF 131 III 606 consid. 4.1 p. 611; 128 III 419 consid. 2.2 p. 422). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie - comme c'est le cas en l'espèce -, la **théorie de la confiance** entre en jeu. Par l'interprétation selon cette théorie, le juge recherche comment une manifestation de volonté pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (ATF 140 III 134 consid. 3.2 p. 138 s.; 138 III 29 consid. 2.2.3 p. 35 s.; 135 III 295 consid. 5.2 p. 302). Cette interprétation dite objective s'effectue non seulement d'après le texte et le contexte des déclarations, mais également sur le vu des circonstances qui les ont précédées et accompagnées (ATF 131 III 377 consid. 4.2.1; 119 II 449 consid. 3a), à l'exclusion des circonstances postérieures (ATF 132 III 626 consid. 3.1).

5.2.2. Le contrat de gérance du 30 mai 2006 prévoyait, s'agissant des petites réparations utiles ou strictement nécessaires, qu'elles pouvaient être ordonnées par la régie elle-même jusqu'à concurrence de 1'500 fr. et que l'accord du propriétaire était obligatoire si elles dépassaient ce montant. Cette faculté de commander les petites réparations sans en référer au propriétaire ressort à la maintenance de l'immeuble, donc à la gestion ordinaire.

Il a été retenu (art. 105 al. 1 LTF) que **la recourante a allégué dans sa demande qu'à une date indéterminée elle a confié à l'intimée la tâche de " s'occuper des travaux de rénovation des fenêtres en bois de l'immeuble " sis au boulevard... à Genève. La recourante n'a pas expliqué ce qu'il fallait entendre par là, dès l'instant où elle n'a pas produit à l'appui de cette allégation un contrat de gestion extraordinaire portant sur la rénovation des fenêtres**, mais le contrat du 30 mai 2006 qui limite, ainsi qu'on l'a vu, à une dépense de 1'500 fr. au maximum le pouvoir de l'intimée d'ordonner des réparations sans en référer au propriétaire.

La régie, vu le mauvais état de ces fenêtres, a fait procéder à la pose de nouvelles fenêtres en PVC. Elle a établi le 30 octobre 2009 à l'intention de la recourante une " Demande de crédit " faisant état d'un coût de 58'855 fr., sans subvention. Sur ce document figure la note manuscrite " 6.11.09 A.A. = ok ". Ce prénom correspond à celui de feu l'ancienne administratrice présidente de la recourante,

de sorte qu'il y a une présomption de fait que la demanderesse a approuvé ladite demande de crédit. Mais **cela n'établit pas que la recourante a confié à la régie, en rapport avec le remplacement des fenêtres, des tâches relevant de la gestion extraordinaire.** D'une part, **les parties n'ont jamais prétendu que la régie devait toucher, en plus de ses honoraires habituels, une rémunération supplémentaire pour le remplacement des fenêtres en bois par des fenêtres en PVC.** Or l'accord sur le paiement d'honoraires additionnels - par rapport aux honoraires de gestion ordinaire - est caractéristique de la fourniture par la régie de services spéciaux. D'autre part, **il n'apparaît pas que la régie ait été chargée de dresser des plans et de surveiller les travaux.** La recourante n'a ainsi produit aucun relevé détaillé des diverses activités qui auraient été réalisées par l'intimée dans le cadre du remplacement des fenêtres.

A cela s'ajoute, comme l'a admis la cour cantonale au considérant 5.3.3 in fine de l'arrêt attaqué, qu'à défaut d'indication sur la nature des relations contractuelles qu'ont adoptées les parties en ce qui concerne le remplacement des fenêtres, il incombait à la recourante d'établir que l'intimée lui aurait proposé de mettre des fenêtres en PVC à la place des fenêtres existantes en bois et que celle-ci n'aurait reçu aucune instruction de sa part quant au choix des fenêtres.

Il suit de là que **le contrat de gérance du 30 mai 2006, dont l'étendue a été fixée objectivement, n'avait trait qu'à la gestion ordinaire de l'immeuble. Partant, l'obtention de l'autorisation de construire, que le remplacement des fenêtres en bois par des fenêtres en PVC exigeait étant donné que le quartier où est bâti l'immeuble est protégé, n'incombait pas à l'intimée, mais bien à la recourante. Partant, l'intimée n'a pas engagé sa responsabilité de mandataire du fait que les fenêtres en PVC ont dû être démontées et remplacées par des fenêtres en chêne.**

5.2.3. Quoi qu'en dise la recourante, l'intimée n'a pas admis sa responsabilité pour le dommage dont la première requiert réparation.

Dans son écriture à la recourante du 22 décembre 2011 (pièce 16), l'intimée déclare assumer ses responsabilités " dans le cadre (du) nouveau changement de fenêtres ", mais ne s'engage pas à lui payer 55'900 fr., puisqu'elle affirme que ce montant sera imputé sur le devis pour la pose des fenêtres en chêne.

Quant à ses écritures des 19 mars 2012 (pièce 17) et 26 mars 2012 (pièce 105), l'intimée déclare être prête à payer à bien plaisir à son adverse partie la somme de 55'900 fr. pour solde de tout compte, en précisant clairement à chaque fois que le versement interviendrait " sans reconnaissance d'une responsabilité quelconque ".

5.2.4. La recourante affirme en vain qu'elle a accepté l'offre de l'intimée de payer 55'900 fr. pour solde de tout compte dans son pli du 28 février 2012 (pièce 10). Cette écriture, qui a singulièrement pour objet la résiliation du contrat de gérance du 30 mai 2006 avant l'échéance contractuelle, est antérieure à l'offre de règlement pour solde de tout compte de l'intimée, qui a été formulée pour la première fois le 19 mars 2012, et répétée le 26 mars 2012. Dans cette dernière lettre, l'intimée a prié la recourante, si elle acceptait l'offre de règlement, de contresigner le double pour accord et de le retourner à l'expéditrice. Or la recourante n'a pas contresigné ce pli. Enfin, il n'a pas été constaté qu'elle se soit déterminée sur la réitération de l'offre de versement à bien plaisir de l'intimée, communiquée par pli du 23 août 2012.

Le moyen est infondé.

6.

En définitive, le recours doit être rejeté.

La recourante, qui succombe entièrement, versera l'émolument de justice (art. 66 al. 1 LTF) et payera à l'intimée une indemnité à titre de dépens (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté.

2.

Les frais judiciaires arrêtés à 5'500 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

La recourante versera à l'intimée une indemnité de 6'500 fr. à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et au Tribunal cantonal du canton de Vaud, Cour d'appel civile.

Lausanne, le 19 juillet 2016

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente : Kiss

Le Greffier : Ramelet