

Bundesgericht – 4A_635/2025
I. zivilrechtliche Abteilung
Urteil vom 7. Juli 2026

Conclusion et
interprétation d'un contrat
de gérance immobilière
Zustandekommen und
Auslegung eines
Liegenschafts-verwaltungs-
vertrags

art. 18 CO
Art. 18 OR

Conclusion et interprétation d'un contrat de gérance immobilière (art. 18 CO) – Rappel des principes (consid. 3.1). En l'espèce, le contrat passé en 2013 entre la propriétaire de l'immeuble et la gérante ne contenait aucun élément permettant de retenir qu'une rémunération spécifique et complémentaire aurait été convenue pour l'établissement des décomptes de chauffage et frais accessoires. Au contraire, une telle activité faisait partie des obligations de la gérante, respectivement de ses tâches, lesquelles étaient rémunérées par des honoraires de gérance fixés à 3.5 % des locations net encaissées (consid. 3.2). Compte tenu aussi de l'expérience des parties dans le domaine de l'immobilier, il pouvait être retenu qu'une rémunération complémentaire, non comprise dans l'honoraire de gérance de 3.5 %, aurait fait l'objet d'une clause spécifique dans le contrat si telle avait été la volonté des parties. Les indications figurant au procès-verbal d'une séance entre les parties ainsi que le témoignage de l'ancien directeur de la société propriétaire ne constituaient pas des indices probants pour déterminer la volonté réelle des parties au moment de la conclusion du contrat (consid. 3.3.2.2).

Zustandekommen und Auslegung eines Liegenschaftsverwaltungsvertrags (Art. 18 OR) – Wiederholung der Grundsätze (E. 3.1). Im vorliegenden Fall enthielt der 2013 zwischen der Liegenschaftseigentümerin und der Verwalterin geschlossene Vertrag keinen Anhaltspunkt für die Annahme, dass für die Erstellung der Heiz- und Nebenkostenabrechnungen eine besondere, zusätzliche Vergütung vereinbart worden wäre. Vielmehr gehörte diese Tätigkeit zu den Pflichten bzw. Aufgaben der Verwalterin, die mit einem Verwaltungshonorar von 3.5 % der eingenommenen Nettomieten abgegolten wurden (E. 3.2). Auch mit Blick auf die Erfahrung der Parteien im Immobilienbereich durfte angenommen werden, dass eine zusätzliche, nicht im Verwaltungshonorar von 3.5 % enthaltene Vergütung Gegenstand einer besonderen Vertragsklausel gewesen wäre, wenn dies dem Willen der Parteien entsprochen hätte. Die Angaben im Protokoll einer Sitzung zwischen den Parteien sowie die Zeugenaussage des ehemaligen Direktors der Eigentümergesellschaft stellten keine beweiskräftigen Indizien zur Ermittlung des wirklichen Willens der Parteien im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses dar (E. 3.3.2.2).

Composition

MM. et Mme les Juges fédéraux

Hurni, Président, Kiss et Denys.

Greffier : M. Hausammann.

Participants à la procédure

A.,

représentée par Me François Bohnet et Me Ulysse DuPasquier, avocats,
recourante,

contre

B. SA,
représentée par Me José Zilla, avocat,
intimée.

Objet

Contrat de gérance (interprétation subjective),

recours contre l'arrêt du Tribunal cantonal du canton de Neuchâtel, Cour civile, du 10 novembre 2025 (CACIV.2025.48).

Faits :

A.

Le 19 août 2013, B. SA (ci-après: B. ou la propriétaire) et A. (ci-après: A. ou la gérante) ont conclu un contrat de gérance portant sur la gestion d'un complexe immobilier en ville de U..

Sous l'intitulé "Obligations du gérant", l'art. 3 de ce contrat prévoyait que "le gérant s'engage à gérer l'immeuble conformément aux intérêts du propriétaire et se charge notamment des tâches suivantes: (...) dresser le décompte annuel des frais accessoires et liquider les comptes avec les locataires" (D. 4/3). Sous l'intitulé "Obligations du propriétaire", l'art. 6 § 1 du contrat prévoyait que "le propriétaire paie les honoraires et frais, fixés ci-après sous la rubrique *Clauses particulières*". Intitulé "*Clauses particulières*", l'art. 8 du contrat indiquait que les honoraires de gérance étaient fixés à 3.5 % des locations nettes encaissées, TVA non comprise, et que les dépenses ou activités suivantes étaient facturées en sus de ces honoraires : la représentation des propriétaires devant les autorités administratives, judiciaires ou d'arbitrage; le calcul et la notification d'une modification des loyers; l'activité déployée par le gérant en ce qui concerne les travaux d'entretien ou de réparation; l'activité déployée par le gérant dans les cas de travaux importants de rénovation; les frais d'annonces et de poursuites.

Lors d'une séance du 24 avril 2017, C., alors directeur financier de B., ainsi que le responsable des finances de A. et deux employés de celle-ci, ont discuté des décomptes de charges et de la mise en location. Selon le procès-verbal de la séance, "les honoraires de A. SA pour les décomptes de chauffage se mont (aient) à CHF 87'917.25 TVA comprise; M. C. informe que la moitié du montant sera payée cette semaine; le reste du paiement se fera au plus tard d'ici fin 2017".

Le contrat de gérance a été résilié, le 19 mars 2019, par la propriétaire avec effet au 31 mai 2019.

B.

Après une tentative infructueuse de conciliation, la gérante a saisi le Tribunal régional du Littoral et du Val-de-Travers (ci-après: le tribunal civil) d'une demande tendant à ce que la propriétaire soit condamnée à lui payer la somme de 140'747 fr. 85, avec intérêts à 5 % dès le 1er janvier 2018 (sur 47'917 fr. 25) et dès le 8 juin 2019 (sur 92'830 fr. 60). Selon elle, les parties auraient convenu que l'établissement des décomptes de chauffage et frais accessoires lui générerait des honoraires s'élevant à 4 % des factures y relatives.

Par jugement sur moyen séparé du 18 juillet 2025, limité à la question de principe relative au droit de la gérante de percevoir des honoraires, le tribunal civil a rejeté la demande en paiement de cette dernière.

Statuant par arrêt du 10 novembre 2025, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal neuchâtelois a rejeté le recours formulé par la gérante.

C.

Agissant par la voie du recours en matière civile, A. demande principalement au Tribunal fédéral d'annuler l'arrêt du 10 novembre 2025 et de le réformer en ce sens qu'elle a droit à obtenir des honoraires pour l'établissement de décomptes de chauffage et frais accessoires et que la cause soit renvoyée au tribunal civil pour reprise de la procédure et détermination du montant dû. Subsidiairement, elle conclut au renvoi de la cause à l'instance précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

La cour cantonale renonce à se déterminer et se réfère aux considérants de son arrêt. Agissant en qualité d'intimée, B. conclut au rejet du recours. Aucune autre observation n'a été déposée.

Considérant en droit :

1.

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont réalisées sur le principe, notamment celles afférentes à la valeur litigieuse minimale de 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF) et au délai de recours (art. 100 al. 1 LTF), de sorte qu'il convient d'entrer en matière.

2.

2.1. Le recours en matière civile peut être formé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), il n'examine en principe que les griefs invoqués, sauf en cas d'erreurs juridiques manifestes. Il n'est pas tenu de traiter,

comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui pourraient se poser, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (ATF 140 III 86 consid. 2; 137 III 580 consid. 1.3). Par exception à la règle selon laquelle il applique le droit d'office, il n'examine la violation d'un droit constitutionnel que si le grief a été invoqué et motivé de façon détaillée (art. 106 al. 2 LTF; ATF 137 III 580 consid. 1.3; 135 III 397 consid. 1.4).

2.2. 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 115 consid. 2; 137 I 58 consid. 4.1.2; 137 II 353 consid. 5.1) - 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).

La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l'art. 106 al. 2 LTF (ATF 140 III 264 consid. 2.3 et les références citées). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les références citées). Si elle souhaite obtenir un complètement de l'état de fait, elle doit aussi démontrer, par des renvois précis aux pièces du dossier, qu'elle a présenté aux autorités précédentes, en conformité avec les règles de la procédure, les faits juridiquement pertinents à cet égard et les moyens de preuve adéquats (ATF 140 III 86 consid. 2). Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1).

En matière d'appréciation des preuves, le Tribunal fédéral se montre réservé, vu le large pouvoir qu'il reconnaît en ce domaine aux autorités cantonales. Il n'intervient, du chef de l'art. 9 Cst., que si le juge du fait n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis sans raisons objectives de tenir compte des preuves pertinentes ou a effectué, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables (ATF 140 III 26 consid. 2.3). L'arbitraire ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution serait concevable, voire préférable (ATF 137 III 226 consid. 4.2; 136 III 552 consid. 4.2).

3.

Invoquant une constatation manifestement inexacte des faits et une violation de l'art. 18 CO, la recourante reproche à la cour cantonale d'avoir considéré que l'accord des parties ne prévoyait pas de rémunération des décomptes qu'elle établissait. Selon elle, les parties auraient convenu de lui accorder des honoraires s'élevant à 4 % des factures de chauffage et de frais accessoires portés en compte pour l'établissement du décompte de chauffage et frais accessoires.

3.1. La question de savoir si les parties ont conclu un accord, quels en sont les cocontractants et quel en est le contenu, est soumise au principe de la priorité de la volonté subjective sur la volonté objective (ATF 144 III 93 consid. 5.2.1; 123 III 35 consid. 2b; arrêt 4A_219/2024 du 2 avril 2025 consid. 4.1).

Lorsque les parties se sont exprimées de manière concordante (échange de manifestations de volonté concordantes; *übereinstimmende Willenserklärungen*), qu'elles se sont effectivement comprises et, partant, ont voulu se lier, il y a accord de fait (*tatsächlicher Konsens*); si au contraire, alors qu'elles se sont comprises, elles ne sont pas parvenues à s'entendre, ce dont elles étaient d'emblée conscientes, il y a un désaccord patent (*offener Dissens*) et le contrat n'est pas conclu (ATF 144 III 93 consid. 5.2.1). Subsidiairement, si les parties se sont exprimées de manière concordante, mais que l'une ou les deux n'ont pas compris la volonté interne de l'autre, ce dont elles n'étaient pas conscientes dès le début, il y a désaccord latent (*versteckter Dissens*) et le contrat est conclu dans

le sens objectif que l'on peut donner à leurs déclarations de volonté selon le principe de la confiance; en pareil cas, l'accord est de droit (ou normatif) (ATF 144 III 93 consid. 5.2.1; 123 III 35 consid. 2b).

En procédure, le juge doit donc rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices. Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté - écrites ou orales -, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2; arrêt 4A_138/2024 du 31 janvier 2025 consid. 3.1.1). L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait. Si le juge parvient à la conclusion que les parties se sont comprises ou, au contraire, qu'elles ne se sont pas comprises, il s'agit de constatations de fait qui lient le Tribunal fédéral (art. 105 al. 1 LTF), à moins qu'elles ne soient manifestement inexactes (art. 97 al. 1 et 105 al. 2 LTF), c'est-à-dire arbitraires au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 et les arrêts cités).

3.2. En l'espèce, procédant à une interprétation subjective pour établir la volonté réelle des parties, la cour cantonale a constaté qu'elles s'étaient entendues sur le fait que l'établissement des décomptes ne donnait pas lieu à une rémunération supplémentaire. L'instance précédente a commencé son analyse par une interprétation littérale de la convention du 9 août 2013, estimant qu'il ressortait clairement de son texte qu'une rémunération supplémentaire pour l'établissement des décomptes n'avait pas été prévue par les parties.

Cette première appréciation n'apparaît pas arbitraire. **Une interprétation littérale de l'accord permet effectivement de constater que les parties n'ont pas envisagé une rémunération spécifique pour l'établissement des décomptes.** Selon l'art. 3, une telle activité faisait partie des obligations de la gérante, respectivement de ses tâches, lesquelles étaient rémunérées par des honoraires de gérances fixés à 3.5 % des locations net encaissées (cf. art. 8 § 1 du contrat de gérance). Les juges cantonaux n'ont pas davantage versé dans l'arbitraire en considérant que la liste de l'art. 8 § 2 de l'accord, prévoyant une rémunération supplémentaire pour certaines activités, était exhaustive. La nature du contrat et l'expérience des parties, en tant que professionnelles de l'immobilier, sont aussi des éléments qui pouvaient à juste titre être pris en considération. La cour cantonale en a déduit que les parties n'auraient vraisemblablement pas souhaité maintenir un flou sur les conditions de rémunération de la gérante. Un tel raisonnement n'est pas critiquable.

La recourante se prévaut en vain de l'art. 4 al. 3 de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux du 9 mai 1990 (OBLF; RS 221.213.11) pour en déduire qu'une mention expresse de la rémunération dans le contrat aurait été superflue. Selon cette disposition, "les frais d'administration découlant de l'établissement du décompte peuvent être calculés en fonction des dépenses effectives ou portés en compte jusqu'à concurrence des taux usuels". Au vu de sa nature potestative, elle n'implique toutefois pas que les frais d'administration devraient nécessairement être calculés de cette manière, ni qu'ils auraient dû être reversés à la gérante. Cette disposition règle en effet les rapports entre le bailleur et les locataires et non ceux liant le bailleur à la gérance. Dans cette mesure, si cette rémunération devait revenir à la recourante, il aurait justement fallu que les parties en fassent mention dans leur accord. Pour le surplus, il convient de renvoyer à la motivation convaincante de l'arrêt attaqué (cf. consid. 5.10.2) sur ce point.

3.3. En présence d'une clause contractuelle claire ne laissant subsister aucune raison sérieuse de penser qu'elle ne correspondrait pas à la volonté des parties, il n'y a en principe pas lieu de s'écarter de son sens littéral (ATF 130 III 417 consid. 3.2 *in fine*; 129 III 118 consid. 2.5). Néanmoins, même si la teneur d'une clause contractuelle paraît claire à première vue, il peut résulter du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que son texte ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu

(ATF 136 III 186 consid. 3.2.1; arrêts 4A_323/2025 du 24 avril 2026 consid. 4.1.3; 4A_327/2024 du 19 mars 2025 consid. 4.3 *in fine*).

Considérant qu'elle ne pouvait pas se limiter à une interprétation purement littérale (cf. art. 18 al. 1 CO), l'instance précédente a examiné en détail les circonstances entourant la conclusion de l'accord pour en conclure que le texte clair du contrat de gérance correspondait à la volonté réelle des parties. Pour les juges cantonaux, il était invraisemblable que les parties auraient initialement envisagé, sans le dire expressément dans le contrat, un droit de la gérante à des honoraires s'élevant à 4 % des factures de chauffage et de frais accessoires portées en compte en plus des honoraires de gérance prévus par l'art. 8 du contrat de gérance.

3.3.1. La recourante se prévaut de différents comportements ultérieurs des parties pour en conclure qu'elles auraient voulu prévoir une rémunération supplémentaire pour l'établissement des décomptes. En premier lieu, elle se fonde sur le fait que les décomptes litigieux auraient été validés par l'intimée puis adressés aux locataires, ce qui impliquerait, à son avis, une reconnaissance de son existence.

La cour cantonale a retenu que ces décomptes, qui avaient été établis par la recourante, n'indiquaient pas expressément que les "honoraires chauffage" correspondaient aux frais d'établissement des décomptes, qu'il n'existait aucun renvoi aux baux des locataires qui contiendraient une clause prévoyant une telle facturation, et que ces documents avaient été établis plus de trois années après la signature du contrat de gérance (cf. arrêt attaqué consid. 5.7). En outre, il ne pouvait pas être retenu que l'intimée aurait validé ces décomptes dans la mesure où il s'agissait de simulations de décomptes et que l'intimée n'avait pas pris le moindre engagement pour le paiement de ceux-ci (cf. *ibidem* consid. 5.6). Enfin, une éventuelle validation de certains "comptes chauffage" ne signifiait pas encore que l'intimée aurait voulu que le produit de cette facturation soit reversé à la recourante. La recourante ne s'en prend pas à cette motivation, qui n'apparaît pour le surplus pas insoutenable, de sorte qu'il n'existe aucune raison de s'en écarter.

La recourante reproche encore à l'instance précédente d'avoir écarté son grief relatif aux procédures qui avaient été intentées par l'intimée contre certains locataires pour recouvrer les montants impayés en lien avec les décomptes finaux. Ce grief a toutefois été déclaré irrecevable par l'instance précédente (cf. arrêt attaqué consid. 5.8), dans la mesure où les faits y relatifs n'avaient pas été allégués en temps utile devant le tribunal civil et qu'il était insuffisamment motivé (cf. art. 311 CPC). Sur ce point également, la recourante ne s'en prend pas à cette motivation, rendant sa critique inadmissible.

3.3.2. Pour la recourante, la cour cantonale aurait écarté de manière arbitraire les déclarations de l'ancien directeur financier de l'intimée tenues lors de la séance du 24 avril 2017, alors qu'elles établiraient, selon elle, l'existence du droit à la rémunération.

3.3.2.1. L'instance précédente a retenu que C. n'avait pas fonctionné comme un organe de l'intimée (cf. art. 718 CO), ni comme un fondé de procuration ou un mandataire commercial (cf. art. 721 CO), de sorte qu'il n'avait pas engagé l'intimée lors de la séance du 24 avril 2017. En outre, cette séance n'avait pas pour objet de prendre des décisions importantes concernant la relation contractuelle, mais visait à fournir "les détails des factures" à la recourante et à échanger des informations sur la marche ordinaire des opérations. Le montant de 87'915 fr. 25, mentionné dans le procès-verbal, n'était pas explicité et ce document avait été établi près de quatre années après la signature du contrat initial et ne reflétait dès lors pas l'intention initiale des parties. Enfin, il ressortait de toute manière des déclarations de C. que ce dernier n'avait pas compris que la recourante pouvait prétendre à une rémunération supplémentaire pour les décomptes et qu'il n'avait pas non plus été capable d'expliquer l'origine de cette compréhension. En particulier, C. n'avait pas soutenu que, selon lui, une telle rémunération aurait été due sur la base du contrat de gérance (cf. arrêt attaqué consid. 5.3.2).

3.3.2.2. À teneur du procès-verbal de la séance du 24 avril 2017, il n'était pas arbitraire de considérer que celle-ci avait pour finalité de discuter de divers points qui ne portaient pas spécifiquement sur la rémunération de la recourante et que les parties n'avaient dès lors pas envisagé, lors de cette séance, de prévoir une rémunération supplémentaire en faveur de la recourante. En tant que cette dernière soutient que la séance aurait eu pour but de définir des honoraires complémentaires pour l'établissement des décomptes, elle procède à sa propre interprétation des faits dans une démarche appellatoire qui est irrecevable.

Il n'était pas davantage arbitraire de prendre en compte l'écoulement du temps depuis la signature de l'accord et de considérer que le procès-verbal de la séance du 24 avril 2017 ne permettait pas de déduire l'intention des parties au moment de la signature de l'accord en 2013. La recourante perd de vue que la question de ses tâches et de sa rémunération ont été explicitement réglées par des clauses dans le contrat de gérance du 19 août 2013. Ainsi, compte tenu aussi de l'expérience des parties dans le domaine de l'immobilier, il pouvait être retenu qu'une rémunération complémentaire, non comprise dans l'honoraire de gérance de 3.5 %, aurait fait l'objet d'une clause spécifique si tel avait été la volonté des parties.

Enfin, les critiques de la recourante relatives à l'appréciation du témoignage de C. sont vaines. L'instance précédente a retenu sans arbitraire que la séance du 24 avril 2017 n'avait pas vocation à définir une rémunération complémentaire en faveur de la recourante. **Indépendamment de savoir si ce témoin agissait alors comme représentant ou non de l'intimée lors de la séance du 24 avril 2017, les indications figurant au procès-verbal ne permettent pas de définir quelle était sa compréhension réelle du contrat qui liaient les parties. Les faits de l'arrêt querellé n'indiquent pas que ce témoin aurait participé aux négociations contractuelles ou à la conclusion du contrat en 2013. Ni ce document, ni ses déclarations ultérieures ne montrent qu'il aurait eu connaissance d'un accord prévoyant une rémunération supplémentaire pour l'établissement des décomptes. Si le témoin a certes mentionné que des honoraires pour l'établissement des frais accessoires avaient été fixés à 4 %, il ne ressort toutefois pas de ses déclarations que cette rémunération serait, selon lui, due par l'intimée en sus de ce qui était déjà prévu par le contrat de gérance.** La cour cantonale n'a ainsi pas fait preuve d'arbitraire en écartant cette hypothèse.

Dans ces conditions, **la cour cantonale n'a pas sombré dans l'arbitraire en considérant que le procès-verbal du 24 avril 2017 et le témoignage de C. ne constituaient pas des indices probants pour déterminer la volonté réelle des parties au moment de la conclusion du contrat.** Dans la mesure où cela suffit à sceller le sort de ce grief, il n'est pas nécessaire de se prononcer sur les développements de la recourante consacrés au pouvoir de C. de représenter l'intimée.

3.3.3. La recourante reproche à la cour cantonale d'avoir écarté le courriel du 27 mai 2019 d'un employé de l'intimée, qui démontrerait selon elle l'existence d'une convention quant à des honoraires pour l'établissement des décomptes.

L'appréciation de la cour cantonale n'a toutefois rien d'insoutenable, pas plus qu'elle n'est incompréhensible. Dans ce document, faisant suite à la présentation par la recourante des décomptes de chauffage et frais accessoires, l'employé de l'intimée lui a indiqué qu'il ne s'était pas opposé aux décomptes et qu'il avait effectué un paiement de 40'000 fr. (juillet 2018) au lieu du montant total de 87'917 fr. 25 sur la base des loyers encaissés. Cela étant, il ne ressort pas de ce courriel que l'intimée aurait reconnu devoir un montant pour l'établissement des décomptes, en sus des honoraires de gérance prévus par l'art. 8 du contrat.

3.3.4. En définitive, l'interprétation subjective opérée par la cour cantonale résiste au grief d'arbitraire. Pour autant que recevables, les critiques sont rejetées.

4.

Invoquant une violation de la maxime des débats, la recourante reproche à la cour cantonale d'avoir considéré qu'il lui revenait d'alléguer que C. représentait l'intimée et d'avoir tenu compte d'une pièce dont le contenu avait été biffé (à savoir le courriel du 24 mai 2019 envoyé par la recourante à l'intimée).

Ce faisant, la recourante tente sous une autre facette de mettre en exergue des éléments déjà pris en compte au considérant précédant et qui sont inaptes à établir un quelconque arbitraire.

5.

En dernier lieu, la recourante se prévaut d'une violation de l'art. 257b al. 1 CO et de l'OBLF. Elle fait grief à l'instance précédente de n'avoir pas tenu compte du fait que l'intimée se serait enrichie, auprès de certains locataires, des montants des frais liés à l'établissement des décomptes finaux qu'elle avait établis.

La cour cantonale a toutefois retenu, sans que cela ne soit remis en cause, qu'il n'avait pas été allégué ni établi en quoi consistaient les procédures qui avaient été intentées par l'intimée contre les locataires ni quelles prétentions étaient réclamées dans ce cadre. Pour ce motif, ce grief doit déjà être déclaré irrecevable. Au surplus, il n'était pas davantage insoutenable de considérer que ce point n'était pas pertinent pour déterminer la volonté réelle et commune des parties. Le seul point litigieux était en effet de savoir si les parties avaient envisagé une rémunération supplémentaire pour l'établissement des décomptes. Le fait que l'intimée ait perçu des frais d'administration pour l'établissement des décomptes auprès de ses locataires n'apporte aucune indication à ce sujet. La recourante ne démontre pas dans quelle mesure la relation entre la propriétaire intimée et les locataires serait déterminante à cet égard, conduisant au rejet de son grief.

6.

Au vu de ce qui précède, le recours est rejeté dans la mesure de sa recevabilité. Les frais de justice sont mis à la charge de la recourante qui succombe (cf. art. 66 al. 1 LTF) et qui versera, en outre, une indemnité de dépens à l'intimée (cf. art. 68 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

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

3.

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

4.

Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties et au Tribunal cantonal du canton de Neuchâtel, Cour civile.

Lausanne, le 7 juillet 2026

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

Le Président : Hurni

Le Greffier : Hausammann