

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 18 mai 2017

Composition : Mme COURBAT, présidente
M. Pellet et Mme Giroud Walther, juges
Greffier : M. Valentino

Art. 106 et 107 CPC

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **N.**_____,
F._____ et **W.**_____, défenderesses, toutes les trois au Mont-sur-
Lausanne, contre le jugement rendu le 29 avril 2016 par la Chambre
patrimoniaire cantonale dans la cause divisant les recourantes d'avec
Y._____, demanderesse, à Lausanne, la Chambre des recours civile du
Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 29 avril 2016, la Chambre patrimoniale cantonale a dit que les conclusions prises par la demanderesse Y._____ contre les défenderesses N._____, F._____ et W._____, selon demande du 2 février 2012, étaient partiellement admises (I), que les défenderesses N._____, F._____ et W._____ étaient les débitrices, solidairement entre elles, de la demanderesse Y._____, d'un montant de 12'165 fr. 35 avec intérêts à 5% l'an dès le 30 novembre 2011 (II), que les frais judiciaires, arrêtés à 15'817 fr., étaient mis à la charge de la demanderesse Y._____ par 5'931 fr. 40 et à la charge des défenderesses N._____, F._____ et W._____, solidairement entre elles, par 9'885 fr. 60 (III), que les défenderesses N._____, F._____ et W._____ rembourseraient à la demanderesse Y._____, solidairement entre elles, la somme de 5'835 fr. 60 versée à titre d'avance de frais judiciaires (IV), ainsi que la somme de 750 fr. en compensation d'une partie des frais judiciaires de la procédure de conciliation (V), que les défenderesses N._____, F._____ et W._____ verseraient à la demanderesse Y._____, solidairement entre elles, la somme de 7'156 fr. 25 à titre de dépens réduits (VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, les premiers juges ont rejeté les prétentions de la demanderesse en paiement des montants de 43'251 fr. 35 par N._____, 45'795 fr. 55 par F._____ et 51'489 fr. 70 par W._____, invoqués en lien avec des travaux effectués sur les parties communes de la PPE [...]. Ils ont également rejeté ses prétentions en paiement de 5'363 fr. 90 par N._____, 5'679 fr. 45 par F._____ et 6'385 fr. 60 par W._____ à titre de préjudice lié à la perte locative de ses appartements. En revanche, les premiers juges ont retenu un montant de 12'165 fr. 35 à titre de dommage subi par la demanderesse en raison des crédits qu'elle avait dû obtenir pour les travaux - en vue de la vente des lots - liés à des amortissements et intérêts hypothécaires plus élevés. Enfin, les prétentions reconventionnelles des défenderesses en paiement d'un

montant total de 20'549 fr. (soit 549 fr. pour N._____, 3'000 fr. pour F._____ et 17'000 fr. pour W._____) à titre d'indemnisation pour les dommages subis sur leurs parcelles respectives en raison des activités de construction de la demanderesse ont été intégralement rejetées. Faisant application de l'art. 106 al. 1 CPC, les premiers juges, considérant que la demanderesse avait obtenu gain de cause sur 5/8 de la quotité et que les défenderesses avaient obtenu gain de cause sur 3/8, ont réparti les frais judiciaires à raison de 3/8 pour la demanderesse et à raison de 5/8 pour les défenderesses. Se référant ensuite à l'art. 107 al. 1 let. a CPC, les premiers juges ont considéré que la demanderesse avait obtenu gain de cause sur l'entier des conclusions reconventionnelles des défenderesses et sur le principe de ses propres conclusions, mais pas sur le montant de ces dernières, ce qui justifiait de lui allouer des dépens réduits de 11'156 fr. 25 ([17'000 fr. x 5% de débours + 17'000 fr.] x 5/8) ; après compensation avec le montant de 4'000 fr. auquel auraient droit les défenderesses à titre de dépens, celles-ci devaient verser à la demanderesse des dépens à hauteur de 7'156 fr. 25.

B. Par acte du 24 février 2017, N._____, F._____ et W._____ ont recouru contre ce jugement, en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que les frais judiciaires arrêtés à 15'817 fr. soient mis à la charge de la demanderesse Y._____ à raison de 14'317 fr. et à leur charge, solidairement entre elles, à raison de 1'500 fr., que la demanderesse Y._____ leur rembourse la somme de 2'550 fr. versée à titre d'avance de frais judiciaires et que la demanderesse Y._____ leur verse une somme fixée à dire de justice à titre de dépens pour la procédure de première instance. Subsidiairement, elles ont conclu à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause à l'autorité de première instance pour nouvelle décision. Les recourantes ont en outre requis l'octroi de l'effet suspensif au recours.

Le 2 mars 2017, l'intimée a déclaré qu'elle s'en remettait à justice sur la requête d'effet suspensif des recourantes.

Par avis du 6 mars 2017, le Juge délégué de la Chambre de céans a admis la requête d'effet suspensif.

Par réponse du 10 mai 2017, l'intimée a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet du recours.

C. La Chambre des recours civile fait sien dans son entier l'état de fait du jugement, dont il ressort en résumé ce qui suit :

1. La demanderesse Y._____ est une société anonyme dont le siège est à Lausanne et qui a pour but l'exploitation d'une entreprise générale de construction. Elle a pour seul administrateur [...], au bénéfice de la signature individuelle.

La demanderesse est propriétaire des parcelles (unités de PPE) [...], représentant les lots 4, 5, 6, 7 et 8 de la parcelle de base n° [...] de la commune du Mont-sur-Lausanne, sise [...]. Elle a acquis ses cinq lots par acte de vente notarié [...] du 10 juillet 2003. La parcelle de base [...] est organisée en copropriété par étages sous la dénomination « [...] » et est régie par un règlement de copropriété lequel prévoit huit lots. Les extraits du Registre foncier de ces parcelles portent la mention « *PPE avant construction* » en date du [...].

Les défenderesses N._____, F._____ et W._____ sont, respectivement, propriétaires des parcelles (unités de PPE) [...], représentant les lots 1, 2 et 3 de la parcelle de base n° [...] de la commune du Mont-sur-Lausanne, acquises respectivement en 1986, 1991 et 1989.

2. Le 20 février 2007, une assemblée générale ordinaire de la PPE [...] a eu lieu en présence notamment de la défenderesse W._____ personnellement, ainsi que de [...] pour la demanderesse. Les défenderesses N._____ et F._____ y étaient représentées. Il était notamment indiqué, sous point 7 (« Projet d'aménagement des lots d'Y._____. Discussions/Décisions ») du procès-verbal de cette assemblée

générale établi le 7 mars 2007, qu'Y._____ allait procéder à des travaux de transformation concernant des parties privatives et communes de l'immeuble (raccordement des tuyaux d'évacuation des eaux pluviales et usées, travaux de génie civil, de ferblanterie de toiture, installation d'un éclairage extérieur, pose de volets, réfection de peinture sur deux façades) pour un coût total de 80'000 fr. et qu'« après moult discussions », il avait été « décidé à l'unanimité que M. [...] ne demande[rait] aucune participation financière relative à la PPE du moment que tous ces points (ndr : les travaux envisagés) soient respectés ». Les copropriétaires, à l'unanimité, ont donné « leur aval à M. [...] ».

3. Par permis de construire du 10 décembre 2007 délivré par la municipalité du Mont-sur-Lausanne, la demanderesse a été autorisée à créer quatre appartements qui remplaceraient les lots 4 à 8. Il a été prévu que la propriété par étages ne comprendrait plus que sept lots au lieu de huit, le lot 8 étant supprimé et la désignation des lots 4 à 7 modifiée ; les millièmes des lots, propriété des défenderesses, ne seraient pas modifiés.

4. A une date indéterminée en 2008, la demanderesse a entrepris des travaux de construction et d'aménagement de ses lots dans la perspective de les vendre, ainsi que des travaux sur les parties communes de la PPE.

5. Le 14 octobre 2008, la demanderesse a signé une réservation pour le lot 5 avec [...] et [...]. Cette réservation était consentie pour la durée nécessaire à l'établissement d'un nouveau règlement de PPE.

6. Le 5 février 2009, l'entreprise [...], architecte mandaté par la demanderesse pour les travaux de transformation de ses lots, a adressé à l'administrateur de la PPE [...] un estimatif des frais communs pour les propriétaires d'un montant total de 225'553 fr. 80.

7. **a)** Le 24 février 2009, une assemblée générale ordinaire de la PPE [...] a eu lieu en présence notamment des défenderesses F._____ et W._____ personnellement, ainsi que de [...] pour la demanderesse. La

défenderesse N._____ y était représentée. A cette occasion, l'assemblée a décidé à l'unanimité de procéder à la modification de l'acte constitutif et du règlement d'administration et d'utilisation de la PPE, ainsi qu'à la nouvelle répartition des millièmes impliquant la transformation des cinq lots de la demanderesse en quatre lots, soit les lots 4 à 7. Les décisions prises à cette assemblée n'ont pas été contestées.

b) Les défenderesses ont toutefois refusé de signer les documents envoyés par le notaire le 9 mars 2009, nécessaires à l'établissement de l'acte modificatif de PPE et du nouveau règlement de PPE.

c) Faute d'accord intervenu de la part des défenderesses sur l'établissement d'un nouveau règlement de PPE, la demanderesse a dû renoncer à la vente du lot 5 de la copropriété en question aux époux [...].

d) Estimant avoir subi un préjudice en raison de l'attitude des défenderesses, la demanderesse leur a adressé des réquisitions de poursuite à hauteur de 100'000 fr. chacune. Les défenderesses ont fait opposition aux commandements de payer qui leur ont été notifiés les 11 et 12 août 2009.

8. La demanderesse a loué ses appartements sis dans l'immeuble litigieux à partir de février 2010.

9. a) La fin des travaux est intervenue le 5 novembre 2010.

b) La Municipalité du Mont-sur-Lausanne a toutefois refusé de délivrer à la demanderesse un permis d'habiter/d'utiliser en raison d'éléments non achevés.

10. Le 11 octobre 2011, une assemblée générale extraordinaire de la PPE [...] a eu lieu en présence de W._____ personnellement, de [...] pour la demanderesse et du conseil des défenderesses. Il ressort notamment du procès-verbal établi le 19 octobre 2011 que la

demanderesse devait « dédommager certains copropriétaires pour les dégâts occasionnés à leurs lots durant ces travaux de construction ». A cet égard, les défenderesses ont, par leur conseil, fait part à la demanderesse d'une « liste de revendications ».

11. Une expertise immobilière a été mise en œuvre. Dans son rapport du 14 mai 2014, l'expert a estimé à 8'352 fr. 30 le dommage subi par la demanderesse en raison des crédits qu'elle avait dû obtenir pour les travaux, en vue de la vente des lots, liés à des amortissements et intérêts hypothécaires plus élevés. Il a ensuite relevé qu'au vu du prix de vente initial demandé par la demanderesse pour ses quatre appartements comparé à d'autres biens sur le marché, celle-ci n'éprouvait aucune perte de valeur de ses biens, sous réserve d'un montant de 2'200 fr. pour le lot 4, qui n'avait pas été loué pendant un mois.

12. Par demande adressée le 2 février 2012 à la Chambre patrimoniale cantonale, la demanderesse, au bénéfice d'une autorisation de procéder délivrée le 16 janvier 2012, a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que N._____, F._____ et W._____ soient condamnées à lui verser les sommes respectives de 44'545 fr. 35, 47'165 fr. 65 et 53'030 fr. 20, plus intérêt à 5% l'an dès le lendemain de la notification de la requête de conciliation.

Par réponse du 30 août 2012, les défenderesses ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la demande et, reconventionnellement, à ce que la demanderesse soit condamnée à verser à N._____, F._____ et W._____ respectivement les sommes de 549 fr., 10'000 fr. et 40'000 fr., avec intérêt à 5% l'an dès le 30 août 2012, à titre d'indemnisation pour les dommages subis sur leur propriété.

Le 2 octobre 2012, les défenderesses ont modifié leurs conclusions reconventionnelles en ce sens que la demanderesse soit condamnée à verser à F._____ une somme qui n'est pas inférieure à 3'000 fr. et à W._____ une somme qui n'est pas inférieure à 17'000 fr., avec intérêt à 5% l'an dès le 30 août 2012.

Par détermination du 15 février 2013, la demanderesse a conclu à libération des conclusions prises contre elle par les défenderesses.

Le 7 juillet 2014, la demanderesse a augmenté ses conclusions en ce sens que N._____, F._____ et W._____ soient condamnées à lui verser les sommes respectives de 50'400 fr. 25, 53'365 fr. et 60'000 fr. 30, plus intérêt à 5% l'an dès le lendemain de la notification de la requête de conciliation.

En droit :

1. Selon l'art. 319 let. b ch. 1 CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272), le recours est recevable dans les cas prévus par la loi. À teneur de l'art. 110 CPC, la décision sur les frais, qui comprennent les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC), peut être attaquée séparément par un recours (Tappy, CPC commenté, Bâle 2011, n. 4 ad art. 110 CPC).

Le recours doit être déposé auprès de la Chambre des recours civile, dont la compétence découle de l'art. 73 LOJV (loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979; RSV 173.01). S'agissant du délai de recours, celui-ci est déterminé par la procédure applicable au litige au fond, eu égard au caractère accessoire des frais judiciaires (ATF 134 I 159 consid. 1.1). En l'espèce, dès lors que le litige au fond n'est pas soumis à la procédure sommaire, le délai de recours est de 30 jours (art. 321 al. 1 et al. 2 *a contrario* CPC).

En l'occurrence, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et s'attaquant aux frais mis à sa charge, le recours est recevable.

La réponse, qui a été déposée en temps utile compte tenu des fêtes de Pâques (art. 145 al. 2 let. a CPC), est également recevable.

2. Le recours est recevable pour violation du droit (art. 320 let. a CPC) et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 let. b CPC). L'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen s'agissant de la violation du droit (Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2^e éd., Bâle 2013, n. 26 ad art. 319 CPC). Elle revoit librement les questions de droit soulevées par le recourant et peut substituer ses propres motifs à ceux de l'autorité précédente ou du recourant (Hohl, Procédure civile, tome II, 2. éd., Berne 2010, n. 2508, p. 452). S'agissant des faits, toutefois, le pouvoir d'examen dont dispose l'autorité saisie d'un recours est plus restreint qu'en appel. En effet, comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; RS 173.110), le grief de la constatation manifestement inexacte des faits ne permet que de corriger une erreur évidente, la notion se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des preuves (Corboz et al., Commentaire de la LTF, 2. éd., Berne 2014, n. 27 ad art. 97 LTF, p. 1117).

3.

3.1 Les recourantes invoquent une violation de l'art. 106 CPC. Elles font valoir, en substance, que si elles ont succombé sur leurs conclusions reconventionnelles, la demanderesse a également largement succombé, à raison de 92,5%, sur ses conclusions principales, de sorte que la répartition des frais à raison de 5/8 à la charge des recourantes et de 3/8 à la charge de l'intimée était absolument injustifiable. En outre, elles contestent que l'intimée ait obtenu gain de cause sur le principe au sens de l'art. 107 al. 1 let. a CPC, alors que seul un poste très accessoire de sa prétention lui a été accordé.

3.2 A teneur de l'art. 106 al. 1 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante. La partie succombante est le demandeur

lorsque le tribunal n'entre pas en matière et en cas de désistement d'action ; elle est le défendeur en cas d'acquiescement. A teneur de l'alinéa 2 de cette disposition, lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause. Cette règle suppose donc une répartition des frais judiciaires et des dépens (art. 95 al. 1 CPC) en fonction de l'issue du litige comparé avec les conclusions prises par chacune des parties (Staehelin et al., Zivilprozessrecht, 2^e éd. 2013, § 16, ch. 35, p. 251 s.; Tappy, in CPC, Code de procédure civile commenté, 2011, n° 34 ad art. 106 CPC).

L'art. 107 CPC indique dans quels cas les frais peuvent être répartis en équité. Ainsi, le tribunal peut s'écarter des règles générales et répartir les frais selon sa libre appréciation lorsque le demandeur obtient gain de cause sur le principe de ses conclusions mais non sur leur montant, celui-ci étant tributaire de l'appréciation du tribunal ou difficile à chiffrer (art. 107 al. 1 let. a CPC). Dans ce cadre, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation, non seulement dans la manière de répartir les frais, mais déjà lorsqu'il s'agit de déterminer s'il veut s'écarter des règles générales prescrites à l'art. 106 CPC (ATF 139 III 358 consid. 3 p. 360 s.).

3.3 En l'espèce, il faut admettre, avec les recourantes, que l'intimée n'a pas obtenu gain de cause sur le principe, puisqu'elle a succombé totalement sur les postes principaux de ses prétentions, en particulier sur la question de la répartition des frais portant sur les parties communes de la PPE, représentant la part essentielle de ses conclusions. Comme toutes les conclusions du litige étaient chiffrées, il faut admettre que l'art. 107 al. 1 let. a CPC ne permet pas d'arriver à un autre constat que la demanderesse n'a obtenu que très partiellement gain de cause sur ses prétentions, soit sur une part minime de moins de 10 %, et que les recourantes ont entièrement succombé sur leurs conclusions reconventionnelles. Il en résulte que la part des frais attribuée à chacune des parties, les recourantes répondant solidairement entre elles, doit être répartie de manière inverse à celle retenue par les premiers juges, à savoir 3/8 à la charge des défenderesses et recourantes et 5/8 à la charge de la demanderesse et intimée.

Il en résulte que les frais judiciaires sont mis par 9'885 fr. 60 à la charge de l'intimée et par 5'931 fr. 40 à la charge des recourantes, solidairement entre elles. L'intimée ayant avancé un montant de 9'500 fr. pour l'émolument forfaitaire et un montant de 5'400 fr. pour les frais d'expertise, et chaque partie ayant avancé ses frais de témoins, c'est un montant de 5'587 fr. 50 (14'900 fr. x 3/8) qui devra être remboursé à l'intimée par les recourantes.

Compte tenu de l'issue de la procédure au fond, il n'y a pas matière à remboursement à la demanderesse d'une partie de l'émolument de conciliation.

S'agissant des dépens, il y a lieu d'admettre que les recourantes doivent obtenir un montant correspondant au quart des honoraires de leur mandataire, soit le différentiel résultant de la compensation partielle des dépens (5/8-3/8), arrêté à 4'000 fr. (art. 4 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010; RSV 270.11.6]).

4.

4.1 En définitive, le recours doit être partiellement admis et le jugement réformé dans le sens de considérants qui précèdent. Le jugement sera confirmé pour le surplus.

4.2 Vu l'issue du litige, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 470 fr. (art. 69 al. 1 TFJC), seront mis par moitié, soit par 235 fr., à la charge des recourantes, solidairement entre elles, et par moitié, soit par 235 fr., à la charge de l'intimée. Les dépens de deuxième instance seront compensés (art. 106 al. 2 CPC).

Par ces motifs,
la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal
p r o n o n c e :

- I. Le recours est partiellement admis.
- II. Le jugement est réformé aux chiffres III à VI de son dispositif comme il suit :

III. **dit** que les frais judiciaires, arrêtés à 15'817 fr. (quinze mille huit cent dix-sept francs), sont mis par 9'885 fr. 60 (neuf mille huit cent huitante-cinq francs et soixante centimes) à la charge de la demanderesse Y.____ et par 5'931 fr. 40 (cinq mille neuf cent trente et un francs et quarante centimes) à la charge des défenderesses N.____, F.____ et W.____, solidairement entre elles ;

IV. **dit** que les défenderesses N.____, F.____ et W.____, solidairement entre elles, verseront à la demanderesse Y.____ la somme de 5'587 fr. 50 (cinq mille cinq cent huitante-sept francs et cinquante centimes) au titre de remboursement partiel de son avance de frais judiciaires ;

V. *supprimé* ;

VI. **dit** que la demanderesse Y.____ versera aux défenderesses N.____, F.____ et W.____, solidairement entre elles, la somme de 4'000 fr. (quatre mille francs) à titre de dépens réduits.

Le jugement est confirmé pour le surplus.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 470 fr. (quatre cent septante francs), sont mis par moitié, soit par 235 fr. (deux cent trente-cinq francs), à la charge des recourantes, solidairement entre elles, et par moitié, soit par 235 fr. (deux cent trente-cinq francs), à la charge de l'intimée.

IV. Les dépens de deuxième instance sont compensés.

V. L'intimée Y. _____ doit verser aux recourantes N. _____, F. _____ et W. _____, solidairement entre elles, la somme de 235 fr. (deux cent trente-cinq francs) à titre de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

VI. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Michel Chavanne (pour N. _____, F. _____ et W. _____),
- Me Nicolas Saviaux (pour Y. _____).

La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à 30'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours

constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- M. le Juge président la Chambre patrimoniale cantonale.

Le greffier :