

**CHAMBRE DES RECOURS**

---

---

Séance du 2 juin 2010

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : M. Creux et M. Piotet, juge suppléant  
Greffière : Mme Brabis

\*\*\*\*\*

**Art. 530 ss CO; 639 CC; 444, 447, 451 ch. 4 et 457 CPC**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **N.**\_\_\_\_\_, par son exécuteur testamentaire B.A.\_\_\_\_\_, à Lausanne, contre le jugement rendu le 23 juin 2009 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant la recourante d'avec **J.**\_\_\_\_\_, à Lausanne.

Délibérant en audience publique, la cour voit :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 23 juin 2009, notifié le 8 décembre 2009, le Juge de paix du district de Lausanne, a déclaré la requête de l'N.\_\_\_\_\_, demanderesse, irrecevable (I), dit que les frais de justice de la demanderesse sont arrêtés à 700 fr. et ceux de J.\_\_\_\_\_, défenderesse, à 650 fr. (II) et dit que la demanderesse versera à la défenderesse la somme de 1'350 fr. (III).

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

**"1.** Feue A.A.\_\_\_\_\_, décédée le 8 octobre 2002, a laissé pour héritiers légaux et institués, selon certificat d'héritiers délivré le 18 avril 2006 par le Juge de paix du district de Morges, son époux B.A.\_\_\_\_\_, ainsi que ses fils C.A.\_\_\_\_\_, D.A.\_\_\_\_\_ et E.A.\_\_\_\_\_.

Selon les dispositions de dernières volontés de A.A.\_\_\_\_\_, homologuées le 17 octobre 2002, B.A.\_\_\_\_\_ est désigné en qualité d'exécuteur testamentaire de la succession de son épouse.

B.A.\_\_\_\_\_ est également, outre sa qualité d'héritier, usufruitier sur la part dévolue aux descendants.

D.A.\_\_\_\_\_ étant à son tour décédé, son hoirie est composée de son épouse [...] et de ses enfants [...] et [...].

**2.** En date du 6 juillet 1999, la commune de L.\_\_\_\_\_, d'une part, et A.A.\_\_\_\_\_, propriétaire des parcelles communales n° 240 et 406, ainsi que J.\_\_\_\_\_ et son frère X.\_\_\_\_\_, propriétaires de la parcelle n° 300, d'autre part, ont passé une convention relative au plan de quartier " K.\_\_\_\_\_ ", dont font partie les parcelles précitées. Dite convention prévoit certaines règles concernant l'aménagement d'une place publique, d'un mail, d'une route d'accès, ainsi que d'une liaison piétonne et cycles notamment.

Le plan de quartier " K.\_\_\_\_\_ " a été approuvé par le Chef du Département des infrastructures de l'Etat de Vaud par décision du 27 mars 2000, publiée dans la Feuille des avis officiels (FAO) le 14 avril 2000.

Dans le but d'assurer un développement harmonieux du quartier " K.\_\_\_\_\_ " ainsi qu'une bonne coordination des travaux, une nouvelle convention, instrumentée par devant [...], notaire à L.\_\_\_\_\_, le 17 juin 2002, a été conclue par la commune de L.\_\_\_\_\_, A.A.\_\_\_\_\_ ainsi que J.\_\_\_\_\_ et X.\_\_\_\_\_ : Dite convention complète et précise celle

du 6 juillet 1999, s'agissant notamment du mode de répartition des frais entre les parties.

La convention du 17 juin 2002 prévoit notamment, à son chiffre 4.3, que les frais de réalisation de la liaison piétonne et cycles seront supportés, pour demie, par le propriétaire de la parcelle n° 406 et, pour demie, par les propriétaires de la parcelle n° 300.

Selon acte de vente instrumenté par devant Me [...] le 21 juin 2002, A.A. \_\_\_\_\_ (recte: A.A. \_\_\_\_\_) a cédé la propriété de la parcelle n° 406 à G. \_\_\_\_\_ pour un montant de fr. 5'200'000.--.

L'acte précise que l'acquéreur prend à sa charge l'ensemble des frais de construction et d'aménagement de la "liaison piétonne-cycles", sans aucune participation quelconque du vendeur, Il est en outre relevé que G. \_\_\_\_\_ supportera également la part d'une demie des frais précités incombant aux autres propriétaires en vertu des conventions des 6 juillet 1999 et 17 juin 2002, et qu'elle cédera en conséquence gratuitement tous ses droits envers les autres propriétaires du périmètre découlant de l'exécution de la "liaison piétonne cycles" au vendeur qui se trouve ainsi subrogé à l'acquéreur dans tous ses droits de ce chef.

Lors de la répartition des coûts relatifs aux aménagements du quartier " K. \_\_\_\_\_ ", en décembre 2004, l'entreprise W. \_\_\_\_\_ SA, a tenu compte de la somme de fr. 100'000.- pour le coût total de la réalisation de la liaison piétonne, effectuée par G. \_\_\_\_\_.

Les frais ont été répartis comme suit:

<i>Montants TTC</i>			
<i>100.0%</i>	<i>50.0%</i>	<i>50.0%</i>	
<i>TOTAL</i>	<i>Z. _____ SA</i>	<i>J. _____</i>	<i>A.A. _____</i>
	<i>36.5%</i>	<i>13.5%</i>	

*Accès véhicules Maladière-mai!*

- travaux exécutés par Z. \_\_\_\_\_ SA-J. \_\_\_\_\_ Fr. 144 '000.- 52'560.- 19 '440.-  
72'000.-

*Liaison piétonne*

-travaux exécutés par A.A. \_\_\_\_\_ Fr. 100'000.- 36'500.- 13'500.- 50'000.-

La défenderesse J. \_\_\_\_\_ et son frère X. \_\_\_\_\_ avaient pour leur part octroyé un droit de construction à l'entreprise Z. \_\_\_\_\_ SA, à Bussigny, ce qui diminuait à 13,5% la proportion aux frais de réalisation de la liaison piétonne et cycles à leur charge.

Le montant dû par l'N. \_\_\_\_\_ à Z. \_\_\_\_\_ SA était de fr. 35'500.-- (fr. 72'000.-- - fr. 36'500.--, selon tableau ci-dessus). Par ordre du 15 décembre 2005, B.A. \_\_\_\_\_ a versé la somme de fr. 32'500.-- à Z. \_\_\_\_\_ SA. Le solde de fr. 3'000.-- a été payé le 31 mai 2006.

Depuis le 4 mai 2006, X. \_\_\_\_\_ est devenu, suite à un acte de cession, unique propriétaire du bien-fonds n° 300 de la commune de L. \_\_\_\_\_.

Par courriers des 17 août, 14 novembre et 11 décembre 2006, B.A. \_\_\_\_\_ a requis le paiement de la somme de fr. 13'500.— à ses neveux J. \_\_\_\_\_ et X. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux. Dans sa correspondance du 14 novembre 2006, ayant appris que la défenderesse ne souhaitait pas procéder au règlement de la somme due, B.A. \_\_\_\_\_ a informé les propriétaires de la parcelle n° 300 qu'il avait fait consigner la part due par J. \_\_\_\_\_ auprès du notaire. Le 11 décembre 2006, l'exécuteur testamentaire a imparti un ultime délai aux intéressés pour le paiement des fr. 13'500.— au 18 décembre 2006, sous menace de la notification d'un commandement de payer.

Par courrier recommandé du 19 décembre 2006 adressé à leur oncle, J. \_\_\_\_\_ et X. \_\_\_\_\_ ont refusé le versement, prétendant que le paiement de cette somme n'était pas justifié.

**3.** Le 30 mars 2007, l'agent d'affaires breveté Pierre-Yves Zurcher, à Morges, consulté par B.A. \_\_\_\_\_, a sollicité de la défenderesse et de X. \_\_\_\_\_, par lettre recommandée, le paiement de la somme de fr. 13'500.-- dans un délai de dix jours, sous peine de l'engagement d'une procédure de poursuite à leur encontre.

La défenderesse a une nouvelle fois refusé le paiement par courrier recommandé du 11 avril 2007. Quant à X. \_\_\_\_\_, il s'est effectué le 13 avril 2007, en versant en mains de l'exécuteur testamentaire le montant de fr. 6'750.--.

Après qu'un nouveau délai de 5 jours lui a été accordé par l'agent d'affaires Pierre-Yves Zurcher en date du 23 avril 2007, sans qu'elle ne s'exécute, un commandement de payer n° 1209396 de l'Office des poursuites de Lausanne-Est a été notifié à J. \_\_\_\_\_ le 23 mai 2007, réclamant le paiement des sommes de 1) fr. 13'500.--, plus intérêt à 5% l'an dès le 10 avril 2007, à titre de solde redû selon décompte établi par le bureau W. \_\_\_\_\_ SA en décembre 2004 et convention conclue le 17 juin 2002 entre les propriétaires qui ont développé le plan quartier K. \_\_\_\_\_ à L. \_\_\_\_\_, sous déduction d'un acompte de fr. 6'750.-- du 13 avril 2007, et 2) fr. 500.—, à titre d'indemnité due selon l'article 106 du Code des obligations (CO).

La défenderesse a immédiatement formé opposition totale à ce commandement de payer.

Par courrier du 12 juin 2007 adressé à Me Dan Bally, avocat à Lausanne et conseil de la défenderesse, l'agent d'affaires breveté Pierre-Yves Zurcher a fixé un ultime délai de dix jours à J. \_\_\_\_\_ pour s'acquitter de son dû, sous la menace de l'introduction immédiate d'une procédure en justice en cas d'inexécution.

Par lettre du 14 juin 2007, la partie défenderesse a à nouveau refusé de donner suite.

D. \_\_\_\_\_ et H. \_\_\_\_\_, respectivement directeur et fondé de pouvoir auprès des T. \_\_\_\_\_, ont attesté, dans une correspondance du 9

octobre 2007, que G.\_\_\_\_\_, en sa qualité d'acquéreur puis de constructeur de l'opération, avait entièrement réalisé, par ses soins et à ses frais, la liaison piétonne d'un montant de fr. 100'000.—, et qu'en conséquence, la valeur d'acquisition du terrain de A.A.\_\_\_\_\_ avait été abaissée de cette somme pour tenir compte de leur engagement conventionnel.

**4.** La partie demanderesse a ouvert la présente procédure par requête adressée au Juge de paix du district de Lausanne le 7 novembre 2007.

A l'audience préliminaire du 8 avril 2008, la partie demanderesse a confirmé ses conclusions, avec suite de frais et dépens. La défenderesse a pour sa part conclu, avec suite de frais et dépens également, à libération, contestant le principe et la quotité des prétentions de la partie adverse, soulevant la prescription et invoquant le défaut de légitimation tant active que passive.

A l'audience de jugement du 23 juin 2009, chacune des parties a produit un bordereau de pièces complémentaires.

Selon un métré du 5 novembre 2004 de l'entreprise W.\_\_\_\_\_SA et son courrier explicatif du 14 avril 2008, les aménagements extérieurs de la liaison piétonne entre la Route de la Plaine et la Route de la Maladière ont un coût de fr. 93'456.90, auquel il faut ajouté la NA au taux de 7,6%, par fr. 7'102.70, soit un total de fr. 100'559.60.

La partie défenderesse a pour sa part produit une copie d'un rapport d'expertise hors procès du 11 avril 2003, établi par [...], de l'Atelier d'architecture [...] Sàrl, à La Conversion, qui retient en substance que les factures adressées par W.\_\_\_\_\_SA à X.\_\_\_\_\_, J.\_\_\_\_\_ et M.\_\_\_\_\_ sont pour la plupart d'un montant trop élevé, soit en raison du calcul des honoraires ou du nombre d'heures de travail facturées. Les parties ont finalement mis un terme à l'amiable sur le litige qui les opposait.

**5.** Ont été entendus en qualité de témoins à l'audience de jugement du 23 juin 2009 F.\_\_\_\_\_, D.\_\_\_\_\_ et M.\_\_\_\_\_.

**a)** F.\_\_\_\_\_, architecte et administrateur-président de W.\_\_\_\_\_SA maçonnerie, béton armé, architecture et urbanisme, a déclaré qu'il avait procédé à la mise en valeur des parcelles propriété de A.A.\_\_\_\_\_ (recte: A.A.\_\_\_\_\_) avant que celle-ci ne vende le bien-fonds n° 406 de la commune de L.\_\_\_\_\_ à G.\_\_\_\_\_.

M. F.\_\_\_\_\_ a expliqué que les conventions signées par les parties sont des documents classiques, rédigés par la commune pour les propriétaires privés: La commune a en effet son mot à dire puisque c'est elle qui s'occupera de l'entretien des installations une fois les ouvrages réalisés par les privés.

Le témoin a exposé que l'entreprise W.\_\_\_\_\_SA était intervenue dans les négociations liées à la vente du terrain de A.A. \_\_\_\_\_ (recte: A.A. \_\_\_\_\_) à G. \_\_\_\_\_. C'est la société qui a préparé l'acte de vente. A ce stade, le montant de fr. 100'000.--, coût de la liaison piétonne, n'a pas été articulé, mais doit être compris comme faisant partie du prix de vente, qui a été calculé de manière globale. W.\_\_\_\_\_SA a en fait été mandatée par l'Etat de Vaud, qui lui a commandé les travaux une fois devenu propriétaire. L'entreprise Z. \_\_\_\_\_SA est elle intervenue à la demande de l'hoirie [...]. M. F. \_\_\_\_\_ a déclaré ne pas connaître la nature des transactions entre les deux protagonistes précités, s'agissant notamment de la répartition des coûts. Le prix de fr. 100'000.-- pour la réalisation de la liaison piétonne a été obtenu par un calcul de métrés, intervenu entre l'entreprise W.\_\_\_\_\_SA et Z. \_\_\_\_\_SA.

F. \_\_\_\_\_ a enfin déclaré que les pièces produites par la partie défenderesse à l'audience de jugement ne concernaient pas du tout le présent litige, mais étaient relatives à la contestation par l'hoirie [...] des honoraires demandés par W. \_\_\_\_\_SA.

**b)** D. \_\_\_\_\_, directeur de la division de l'immobilier T. \_\_\_\_\_, a confirmé que G. \_\_\_\_\_ avait acquis, après négociations, le bien-fonds n° 406 de la commune de L. \_\_\_\_\_. Les négociations ont notamment porté sur le coût des travaux d'aménagement du plan de quartier. G. \_\_\_\_\_ souhaite toujours obtenir un plan financier détaillé ainsi qu'une enveloppe chiffrée globale avant de s'engager dans l'acquisition d'un bien immobilier. Elle ne signe pas d'acte de vente avant que ces conditions soient réunies. Elle s'intéresse en effet toujours au rendement final d'un objet. M. D. \_\_\_\_\_ a déclaré qu'il avait lui-même participé à la signature de l'acte de vente.

**c)** M. \_\_\_\_\_ est l'époux de la défenderesse. Il a déclaré avoir participé dès le départ aux négociations liées aux terrains faisant partie du plan de quartier " K. \_\_\_\_\_". Selon lui, l'entreprise W. \_\_\_\_\_SA a été mandatée pour le plan directeur, ensuite de quoi chaque propriétaire a commandé ses propres travaux. S'agissant de son épouse et de son frère X. \_\_\_\_\_, ils ont fait appel à l'entreprise Z. \_\_\_\_\_SA, alors que l'N. \_\_\_\_\_ a continué à collaborer avec W. \_\_\_\_\_SA. Une convention a dès lors été passée entre J. \_\_\_\_\_ et X. \_\_\_\_\_ pour ce qui concerne la répartition des coûts.

M. \_\_\_\_\_ a affirmé n'avoir jamais eu connaissance d'un document formel relatif au calcul du coût de la liaison piétonne à fr. 100'000.--. De même, son épouse et lui n'ont pas été informés de la vente de la parcelle n° 406 à [...] au moment où celle-ci a été conclue, et n'y ont dès lors participé d'aucune manière.

**6.** Par dispositif du 23 juin 2009, notifié le 30 juillet 2009, le Juge de paix du district de Lausanne a rejeté la requête de la partie demanderesse, déclarée non recevable.

Voyant sa requête écartée, la demanderesse a par ailleurs été tenue, à titre de dépens, de rembourser à la défenderesse ses frais de justice et de participer au paiement des honoraires de son mandataire.

La demanderesse a requis la motivation de ce jugement par courrier recommandé du 31 juillet 2009, soit en temps utile."

En droit, le juge de paix a considéré que l'N.\_\_\_\_\_, malgré la vente de la parcelle n° 406 à G.\_\_\_\_\_, restait détentrice des droits relatifs à la propriété selon l'acte de vente et avait dès lors la légitimation active. Quant à la défenderesse, J.\_\_\_\_\_, le juge de paix a estimé qu'elle n'avait pas la légitimation passive pour le motif que la parcelle n° 300 avait été cédée le 4 mai 2006 à X.\_\_\_\_\_ et qu'elle n'était ainsi plus propriétaire au moment de l'introduction de l'action le 7 novembre 2007. Or, la convention du 17 juin 2002 prévoyait à l'art. 4.3 que les frais de réalisation de la liaison piétonne-cycles étaient supportés par les propriétaires des parcelles n° 406 et 300, par moitié à chacun d'eux. Le premier juge a dès lors rejeté la requête de la demanderesse sans avoir examiné les autres moyens soulevés par les parties. Il a indiqué que la défenderesse, qui obtenait gain de cause, avait droit au remboursement de ses frais de justice ainsi qu'à une participation aux honoraires de son mandataire, arrêtée à 700 fr. à titre de dépens.

**B.** L'N.\_\_\_\_\_, par son exécuteur testamentaire B.A.\_\_\_\_\_, a recouru contre ce jugement, concluant, sous suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que les conclusions qu'elle avait prises par requête du 7 novembre 2009 (recte: 7 novembre 2007) sont admises dans leur entier et les conclusions libératoires de l'intimée J.\_\_\_\_\_ rejetées, subsidiairement à l'annulation du jugement. Dans le délai imparti, elle a développé ses moyens et confirmé ses conclusions.

Par mémoire du 20 avril 2010, l'intimée a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet du recours.

**En droit :**

**1.** Le jugement dont est recours a été rendu par un juge de paix, dans le cadre d'une affaire pécuniaire en procédure ordinaire. La voie du recours en nullité (art. 444 et 447 CPC) et en réforme (art. 451 ch. 4 et 457 CPC) est ouverte contre un jugement principal rendu par un juge de paix.

En l'espèce, le recours a été déposé en temps utile et est ainsi formellement recevable.

**2.** Le recours tend principalement à la réforme du jugement, subsidiairement à sa nullité. Les moyens de nullité sont examinés en premier lieu conformément à l'art. 470 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11).

Les moyens de nullité soulevés par la recourante (art. 465 al. 3 CPC) tendent à une annulation faute d'éléments de fait nécessaires pour que la cour de céans puisse statuer en réforme (art. 457 al. 3 CPC).

Un véritable moyen de nullité au sens des art. 444 ou 447 CPC n'est pas avancé. Il y a lieu en effet d'admettre que celui soulevé par la recourante, soit l'art. 447 ch. 1 let. b CPC, n'entre en ligne de compte que si un recours en réforme n'est pas exercé, pouvant amener à appliquer l'art. 457 al. 3 CPC, la jurisprudence admettant la primauté de l'examen en réforme (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3<sup>ème</sup> éd., Lausanne 2002, n. 4 ad art. 447 CPC, p. 673 et les références citées).

Il convient dès lors de statuer en réforme.

**3.** Selon l'art. 457 al. 1 CPC, lorsqu'il est saisi d'un recours en réforme contre un jugement rendu par un juge de paix, le Tribunal cantonal doit admettre comme constants les faits tels qu'ils ont été constatés par le jugement, à moins que la constatation d'un fait soit en contradiction avec les pièces du dossier. Il peut compléter les faits sur la base du dossier.

La recourante fait grief de lacunes dans l'état de fait, faute d'audition notamment de la Syndique de L. \_\_\_\_\_ et faute d'expertise sur le coût des travaux.

Ces preuves ne peuvent toutefois être administrées en seconde instance (art. 456a a contrario et 457 CPC). Il s'agit dès lors de déterminer uniquement si l'état de fait du jugement est suffisant pour permettre à la cour de céans de statuer en réforme.

Les faits retenus ne sont eux-mêmes pas critiqués par les parties et sont d'ailleurs conformes aux pièces du dossier. Comme relevé plus loin, les éléments au dossier qui ne seraient pas repris dans les faits du jugement entrepris n'apportent pas d'indication factuelle pouvant encore influencer sur le sort de la cause.

**4. a)** En vertu de l'art. 530 CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220), la société est un contrat par lequel deux ou plusieurs personnes conviennent d'unir leurs efforts ou leurs ressources en vue d'atteindre un but commun (al. 1). La société est une société simple, dans le sens du présent titre, lorsqu'elle n'offre pas les caractères distinctifs d'une des autres sociétés réglées par la loi (al. 2).

En l'espèce, la convention passée le 17 juin 2002 (pièce 3 du bordereau des pièces produites par la demanderesse) et celle passée le 6 juillet 1999 (pièce 1 du bordereau des pièces produites par la demanderesse) apparaissent comme des conventions de société simple. En effet, la convention du 17 juin 2002 mentionne dans les indications préliminaires que celle-ci a pour but "d'assurer un développement harmonieux du quartier et une bonne coordination des travaux, ainsi que pour régler certains points notamment quant à la répartition des frais". Le contenu des engagements confirme ces objectifs communs aux parties, de sorte que l'on doit retenir une application des art. 530 ss CO.

**b)** Selon l'art. 537 al. 1 CO, les dépenses faites par un associé pour la réalisation du but commun, comme les avances consenties dans le

cadre de l'activité sociale, doivent être reprises par les autres associés au pro rata de la convention, respectivement de leurs parts.

En l'occurrence, les deux parties à la société simples, propriétaires privés, étaient solidairement responsables de quote-parts de frais envers la troisième partie (la commune) conformément à l'art. 1.3 de la convention du 17 juin 2002. La répartition interne des charges de la société entre une partie des associés s'inscrit aussi dans l'art. 537 CO (Fellmann, Berner Kommentar, Berne 2006, n. 193s ad art. 537 CO; Handschin/Vonzun, Zürcher Kommentar, Zurich 2009, n. 49 ss ad. Art. 537 CO).

**5.** L'intimée, comme le premier juge, considère que la recourante n'a pas la légitimation passive et lui dénie ainsi tout aboutissement de son action, ceci du fait que la convention du 17 juin 2002 n'oblige à remboursement des parts de frais à régler par les parties privées qu'en fonction de leur qualité de "propriétaire" des parcelles n° 406 et 300 (cf. art. 4.3 de ladite convention). Le juge de paix a indiqué que la parcelle n° 300, qui était les 6 juillet 1999 et 17 juin 2002 propriété de l'hoirie composée de l'intimée et de X.\_\_\_\_\_, avait été cédée le 4 mai 2006 à ce dernier qui en était ainsi devenu l'unique propriétaire.

**a)** Il est possible, en vertu de la liberté des conventions, d'attacher la qualité de membre d'une société simple à la qualité de propriétaire d'une parcelle. C'est bien le sens qu'il faut donner aux conventions du 6 juillet 1999 et du 17 juin 2002, puisqu'elles prévoient de faire reprendre les droits et obligations stipulés par tout acquéreur des parcelles précitées (cf. art. 7 de la convention du 6 juillet 1999 et art. 5.3 de la convention du 17 juin 2002). Il s'agit juridiquement là d'une convention prévoyant par avance de déroger à l'art. 542 al. 1 CO (Fellmann / Müller, op. cit., n. 23 ad art. 542 CO; Handschin / Vonzun, op. cit., n. 9 ad art. 542 CO): par l'aliénation de l'immeuble, l'acquéreur de celui-ci, s'il l'accepte, entre dans la société simple en remplacement du

vendeur, sans qu'il soit nécessaire de recueillir l'accord des deux autres membres.

Faute de mécanisme d'annotation au registre foncier ou d'une subrogation prévue par la loi, ce mécanisme ne s'impose pas à l'acquéreur de l'immeuble d'un associé. Si l'aliénation s'accomplit, sans reprise acceptée par l'acquéreur, la société simple demeure et doit le cas échéant être liquidée entre les associés d'origine. L'aliénateur répond tout au plus de sa faute contractuelle s'il n'a pas réussi à faire reprendre l'obligation, respectivement la qualité de membre comme l'y oblige le contrat.

**b)** En l'occurrence, l'N.\_\_\_\_\_ a fait reprendre les engagements matériels à exécuter par l'acquéreuse, soit G.\_\_\_\_\_, pour son immeuble situé sur la parcelle n° 406, selon l'acte de vente du 21 juin 2002 (pièce 4 du bordereau des pièces produites par la demanderesse). Quoiqu'ayant repris l'exécution des travaux, l'acquéreuse précitée a laissé, par les mots "subrogé à l'acquéreur" (cf. art. 12 let. 4 de l'acte de vente susmentionné), les droits et obligations d'associée à la venderesse. Cet acte lui cède les droits que l'acquéreuse pourrait avoir en tant que propriétaire dans la liquidation de la société simple notamment. Ainsi que l'a justement constaté le premier juge, l'N.\_\_\_\_\_ reste donc détentrice des droits relatifs à la propriété de la parcelle n° 406 et est de ce fait légitimée à agir.

**c)** A l'inverse, on ne dispose pas de la cession par laquelle, le 4 mai 2006, l'intimée a remis sa part de copropriété commune sur la parcelle n° 300 à X.\_\_\_\_\_. En revanche, selon l'extrait du registre foncier de L.\_\_\_\_\_ s'agissant de la parcelle n° 300, on constate que l'immeuble de l'intimée était en hoirie avec l'actuel propriétaire X.\_\_\_\_\_ (cf. pièce 31 du bordereau des pièces produites par les demanderesse). Cela indique que les obligations de l'hoirie entraînent une solidarité envers le créancier selon l'art. 639 CC. En effet, cette disposition prévoit que les héritiers sont tenus solidairement, même après le partage et sur tous leurs biens, des dettes de la succession, à moins que les créanciers de celles-ci n'aient consenti expressément ou tacitement à la division ou à la

délégation de ces dettes (al. 1). La solidarité cesse toutefois après cinq ans; le délai court dès le partage ou dès l'exigibilité des créances, si elle est postérieure au partage (al. 2). Le délai de 5 ans n'étant pas échu en l'espèce et l'intimée n'étant pas appelée au-delà de sa part, elle est dès lors débitrice solidaire avec X. \_\_\_\_\_ des dettes de la succession et a donc la légitimation passive.

**6.** Il sied de constater ainsi que, faute de substitution ensuite de la vente de l'immeuble n° 406, respectivement cession de part pour l'immeuble n° 300, selon les conventions des 6 juillet 1999 et 17 juin 2002, les parties originaires doivent aujourd'hui régler compte entre elles.

Dans le cas présent, s'agissant d'un recours interne entre deux associés pour les frais d'ensemble réglés par le premier d'entre eux (par imputation sur le prix, puis par paiement en espèces de la part) la créance est exigible avant la liquidation - non établie - de la société simple (Handschin/Vonzun, op. cit., n. 73 ad art. 537 CO et les références citées).

Aucun moyen de fond, autre que la prétendue qualité de débiteur attaché à l'immeuble, n'est avancé par l'intimée. Elle doit ainsi sur le principe être condamnée à régler la part qui incombait à la parcelle qu'elle avait en hoirie, soit la parcelle n° 300, en tant que débitrice solidaire à l'intérieur de la société simple.

Les parties sont toutefois en désaccord sur le bien-fondé des facturations de W. \_\_\_\_\_ SA en tant qu'élément ensuite réparti selon la convention de société simple. Aucune instruction quelconque n'a été menée sur ce point. Même si la cour de céans peut retenir le principe du remboursement, elle n'est toutefois pas en mesure de statuer sur le montant exact à rembourser par l'intimée à la recourante. En effet, le jugement ne renferme pas un exposé de fait suffisant et le dossier ne permet pas de combler cette lacune. Il convient dès lors d'annuler d'office le jugement conformément à l'art. 457 al. 3 CPC et de renvoyer la cause

au Juge de paix du district de Lausanne pour complément d'instruction et nouveau jugement dans le sens des considérants qui précèdent.

**7.** En définitive, le recours doit être admis et le jugement annulé d'office, la cause étant renvoyée au Juge de paix du district de Lausanne pour complément d'instruction et nouveau jugement.

Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 350 fr. francs (art. 230 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires en matière civile du 4 décembre 1984; RSV 270.11.5]).

L'intimée doit payer à la recourante la somme de 850 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 91, 92 CPC).

Par ces motifs,  
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,  
statuant en audience publique,  
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est admis.
- II.** Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 350 fr. (trois cent cinquante francs).
- III.** L'intimée J.\_\_\_\_\_ doit verser à la recourante, N.\_\_\_\_\_, par son exécuteur testamentaire B.A.\_\_\_\_\_, la somme de 850 fr. (huit cent cinquante francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

**Du 2 juin 2010**

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies à :

- M. Pierre-Yves Zurcher, agent d'affaires breveté (pour l'N. \_\_\_\_\_),
- M. Jacques Lauber, agent d'affaires breveté (pour J. \_\_\_\_\_).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 7'500 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 de paix du district de Lausanne.

La greffière :