

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 26 mars 2021

Composition : M. PELLET, président
Mmes Merkli et Crittin Dayen, juges
Greffière : Mme Spitz

Art. 679 CC ; 55 al. 1 et 152 al. 1 CPC

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **W.**_____, à [...], défendeur, contre la décision finale rendue le 18 août 2020 par la Juge de paix du district de Lavaux-Oron dans la cause divisant le recourant d'avec **K.**_____, à [...], demanderesse, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A.

1. Par décision finale du 19 mars 2019, adressée pour notification aux parties le 26 avril 2019, la Juge de paix du district de Lavaux-Oron (ci-après : la juge de paix) a déclaré irrecevable la demande de K._____ (I), a statué sur les frais et dépens (II à IV) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En droit, la juge de paix a retenu que K._____ avait subi un dommage ayant pour origine le balcon de W._____ et que la qualité pour défendre de ce dernier devait être niée au motif que le balcon était une partie commune sur laquelle il disposait d'un droit d'usage exclusif. Il appartenait ainsi à K._____ d'ouvrir action contre la communauté des copropriétaires, dont la responsabilité était exclusive.

Par arrêt du 20 août 2019, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal (ci-après : CREC) a admis le recours interjeté le 28 mai 2019 par K._____ (I), a annulé la décision précitée et a renvoyé la cause à la juge de paix pour qu'elle procède dans le sens des considérants (II), a statué sur les frais et dépens de deuxième instance (III et IV) et a dit que l'arrêt était exécutoire (V).

En droit, la CREC a retenu que s'il pouvait être tenu pour établi, sur la base de la décision de première instance non contestée sur ce point, que l'origine du dommage était le balcon de W._____, il restait encore à déterminer si les dégâts provenaient d'un défaut d'entretien ou d'un défaut de conception du balcon, question qui n'avait pas été tranchée en première instance. Si les éléments figurant au dossier permettaient de considérer que le problème d'inondation semblait davantage provenir d'un défaut d'entretien que d'un défaut de conception, ce constat n'avait toutefois pas été posé par l'autorité inférieure et, compte tenu du pouvoir d'examen restreint de la CREC et du respect de la double instance, la question ne pouvait pas être tranchée en deuxième instance. Il se justifiait

ainsi de renvoyer la cause à la juge de paix pour qu'elle établisse l'origine des dégâts, puis se prononce, en fonction du résultat, sur la question de la légitimation, étant relevé qu'en vertu du chiffre 4.2 du règlement de copropriété, le propriétaire d'étage répond de l'usage particulier qu'il fait du balcon, que ledit balcon soit considéré comme une partie exclusive ou une partie commune au bénéfice d'un droit d'usage particulier.

2. Par décision finale du 18 août 2020, communiquée pour notification le 11 novembre 2020, la juge de paix a admis partiellement les conclusions prises par K._____ contre W._____ dans sa demande du 12 juillet 2018 (I), a dit que W._____ était le débiteur de K._____ et lui devait immédiat paiement des sommes de 300 fr., plus intérêts à 5% l'an dès le 15 mars 2017, 1'884 fr. 75, sans intérêts, et 1'239 fr., sans intérêts (II), a arrêté les frais judiciaires à 1'383 fr. 30, y compris les frais de témoins par 483 fr. 30 et les a compensés avec les avances de frais des parties (III), a mis les frais à la charge de W._____ (IV), a dit que W._____ rembourserait à K._____ son avance de frais à concurrence de 1'220 fr. et lui verserait la somme de 1'500 fr. à titre de dépens (V) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VI).

En droit, la juge de paix a reconnu la légitimation passive de W._____ du fait que celui-ci bénéficie d'une jouissance exclusive sur le balcon, lequel est une partie commune. Le défaut de conception du balcon a été écarté, du fait que W._____ n'en a apporté aucune preuve formelle, au contraire de K._____ qui a établi, à satisfaction de droit, le défaut d'entretien. Pour l'autorité de première instance, K._____ a démontré l'excès du droit de propriété par le défendeur et le dommage à sa propriété, de sorte que les conditions de l'art. 679 CC étaient réunies et que son action devait être admise dans son principe.

B. Par acte du 14 décembre 2020, W._____ a interjeté recours contre cette décision en concluant, avec suite de frais et dépens de deuxième instance, à sa réforme en ce sens que les conclusions de K._____ soient rejetées dans la mesure où elles sont recevables et que

des dépens de première instance lui soient alloués. Subsidiairement, il a conclu à son annulation et au renvoi de la cause à l'autorité de première instance pour nouvelle instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants.

Par réponse du 24 février 2021, K. _____ 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, complété par les pièces du dossier, dont il ressort notamment ce qui suit :

1. La parcelle [...] de la Commune de [...], sise chemin [...], est constituée en copropriété par étages (PPE). Elle forme la parcelle de base des immeubles [...] et [...] dont sont/étaient propriétaires respectivement K. _____ (ci-après la demanderesse) et W. _____ (ci-après le défendeur), lots [...] et [...] du plan. Il s'agit d'appartements de 4 pièces à l'Est du bâtiment Résidence [...], 3^e étage pour la demanderesse et 4^e étage pour le défendeur, acquis pour la première le 17 août 2007 et pour le second le 4 novembre 1986. Ce dernier n'y logeait que de 15 à 30 jours par année et a vendu son bien le 31 juillet 2018.

La Résidence [...] est régie par un règlement de copropriété, inscrit au Registre foncier de [...], et par un Règlement de maison.

Le règlement de copropriété prévoit à son chiffre 3.2 que sont notamment des parties communes les balcons, à l'exclusion du revêtement de leurs sols.

Le chapitre IV du règlement a trait à l'utilisation des parties privées et des parties communes et l'article 4.1 règle ainsi la question de la responsabilité :

« Tout copropriétaire est civilement responsable des conséquences dommageables entraînées par sa faute, sa négligence, ou celles de tout occupant de son lot.

Il est recommandé à chaque copropriétaire de conclure pour lui-même une assurance responsabilité civile ménage ainsi qu'une assurance dégâts d'eau complémentaire pour son mobilier.

Il est rappelé que, dans le canton de Vaud, l'assurance-incendie pour le mobilier est obligatoire. »

S'agissant des parties privées, à son article 4.2 lettre a), relatif aux absences, il est prévu ce qui suit :

« En cas d'absence, le copropriétaire prend toutes les dispositions utiles pour éviter que ne se produisent par sa faute ou sa négligence, dans ses locaux ou dans une partie de l'immeuble, des dégâts (notamment gel, fuite d'eau ou gaz, incendie, explosion, obstruction des canaux et descentes, chute d'objets placés sur les fenêtres ou balcons, etc.). [...].

Il dépose une clé chez le concierge ou un voisin ; dans ce dernier cas, il en informe l'administrateur. [...]. »

L'article 4.2 lettre e) règle comme suit la question des jardins et balcons :

« Chaque copropriétaire qui bénéficie de la jouissance exclusive d'un balcon doit le maintenir en parfait état d'entretien. Il est personnellement responsable de tous dommages, fissures, fuites, etc., provenant de son fait, directement ou indirectement, des aménagements, plantations et installations quelconques qu'il aurait effectués. Il supporte, en conséquence, tous les frais d'entretien. [...]. »

L'article 4.5, concernant l'utilisation des parties communes, prévoit ceci :

« Chaque copropriétaire use des parties communes suivant leur destination propre et selon les besoins découlant de la jouissance normale de son lot, mais dans une mesure compatible avec les droits des autres copropriétaires et les intérêts de la communauté.

Chaque copropriétaire est tenu d'informer l'administrateur ou le concierge de tous les dommages causés aux parties communes dont il a connaissance. »

L'article 4.7 du règlement a trait aux usages exclusifs et est ainsi rédigé :

« La PPE comprend les usages exclusifs suivants :

Le copropriétaire qui bénéficie de la jouissance exclusive de jardins ou places de parc ou autres éléments de parties communes doit les entretenir à ses frais ; il veille à ce que ces lieux soient toujours parfaitement propres et libres de tous dépôts pouvant nuire à l'esthétique de l'immeuble ou de ses abords ou au confort de ses habitants.

En cas de carence, les travaux nécessaires peuvent être commandés par l'administration aux frais du copropriétaire.
Seuls les gros travaux sont à la charge de la communauté. »

Enfin, la rubrique « Absences » du règlement de maison est rédigé comme suit :

« Avant de s'absenter, les copropriétaires et locataires ont l'obligation de prendre toutes les mesures utiles, pour qu'en cas de nécessité (incendie, inondation etc.) le concierge (ou en son absence, l'Administration) sache à qui s'adresser pour pénétrer dans les locaux. En cas de dégâts provoqués ou aggravés par l'inobservation de cette disposition, les copropriétaires ou locataires fautifs seront rendus responsables. »

2. Une grande rénovation des balcons a été effectuée il y a une vingtaine d'année lorsque G._____, entendu comme témoin, gérait la copropriété, ce qu'il a fait entre 1971 et 2014/2015. Selon lui, les parapets, dont le fer était oxydé, ont été remis en état. Il y avait également des éclats et des fissures dans le béton du simili.

A ce propos, le défendeur a écrit le 25 novembre 1996 à la Coopérative « [...] », p.a. Fiduciaire G._____, un courrier dans lequel il signale que « le nouvel écoulement que vous avez fait pour l'eau du toit est à modifier car l'eau tombe sur la surface du balcon très bruyamment. L'ancien écoulement direct était meilleur et je vous prie de faire le nécessaire afin de supprimer ce bruit gênant ».

G._____ a précisé que l'étanchéité avait été refaite lors de la rénovation des balcons, tout en ajoutant que, de son point de vue, en raison d'un défaut de construction, l'écoulement de l'eau de pluie des balcons glisse en direction du bâtiment, et non vers l'extérieur. Le parapet du balcon ne permet pas une évacuation de cette eau, qui ne stagne en principe pas, sauf en cas de grosses pluies. Le témoin a ajouté que le balcon fait une douzaine de mètres de long, de sorte que des dizaines de litres d'eau peuvent vite stagner. Il a encore précisé que le balcon du défendeur dépasse d'1m20 de l'avant-toit environ.

Le défendeur a produit un lot de photographies de son balcon, la première montrant un conduit d'écoulement posé sur la grille

d'évacuation percée de trous, les deux autres le sol carrelé et le muret du balcon.

G._____ a précisé que les bâtiments A et B sont identiques et que les bâtiments C et D sont similaires et qu'au moment de la réfection des balcons de l'immeuble D, le carrelage des balcons a été changé, de même que les écoulements.

Toujours selon ce témoin, les écoulements des bâtiments ont été conçus sur le même principe. Il y a deux balcons par étage. L'un d'eux a un écoulement quasi direct sur le tuyau de chute. L'autre est raccordé au tuyau de chute par un tuyau en L qui traverse la maçonnerie qui sépare les deux balcons. Le témoin a précisé que le diamètre des conduits d'évacuation est soit de 10 cm, soit de 12 cm, et que dans le cas d'espèce, les conduits lui semblaient assez grands, voire surdimensionnés. Chaque balcon a une grille d'évacuation. Le témoin n'a pas pu affirmer que celles du bâtiment B ont été changées en même temps que le carrelage comme cela a été le cas pour le bâtiment D. Enfin, d'après le témoin, ces grilles servent uniquement à évacuer l'eau du balcon vu l'installation des tuyaux. Par rapport à la photo produite par le défendeur, où l'on voit le tuyau posé sur la grille d'évacuation, le témoin a supposé que ce n'était pas la grille d'origine et qu'éventuellement l'installation découlait de la réfection de la marquise. Il a en revanche affirmé que l'eau du toit n'emprunte pas ce chemin vu l'autre tuyau qui descend de l'immeuble. G._____ ne se souvenait pas de la réfection du carrelage du balcon du défendeur.

3. En 2007, le journal de la Ville de [...] a décrit les effets dévastateurs des orages survenus dans la nuit du 2 au 3 juillet sur les rives [...]. Le défendeur reconnaît que son balcon a été inondé, alléguant en revanche que les végétaux et saletés provenaient du toit et se sont accumulés dans sa grille d'évacuation trop petite pour absorber le trop plein.

Par courrier du 25 juillet 2007, la demanderesse a sollicité T._____, qui avait plusieurs rôles administratifs pour l'immeuble A, pour qu'il prévienne le défendeur, en [...], de la survenance d'un dégât d'eau chez celui-ci et des dommages collatéraux occasionnés chez elle, à réparer au plus vite. Elle a réitéré sa demande auprès de G._____ par courrier du 3 août 2007. Elle a encore écrit deux courriers les 27 et 30 août 2007 à Monsieur J._____ et à G._____, pour transmettre des devis.

T._____, entendu comme témoin, a déclaré se souvenir de l'importance des dégâts chez la demanderesse et des réparations conséquentes qui en ont résulté. Il a relevé qu'il n'y avait jamais eu d'autres problèmes avec les autres balcons du bâtiment. Il a ajouté que le défendeur était régulièrement absent plusieurs mois de suite et qu'il aurait dû s'assurer de l'entretien de sa terrasse. Il a affirmé que lors de ce premier dégât, la grille d'évacuation du balcon du défendeur était couverte de déchets charriés par l'orage, ce qu'il avait pu constater par le balcon de l'appartement du couple L._____ dont il avait les clés et chez qui il vérifiait l'état du balcon en cas d'intempéries.

Le 22 août 2007, la demanderesse a écrit à la [...], auprès de qui la PPE a assuré le bâtiment, concernant le sinistre déclaré, une déshumidification complète étant nécessaire avant travaux. Par réponse du 24 août suivant, la compagnie d'assurance lui a refusé la prise en charge de frais de relogement. Elle a écrit parallèlement à G._____ au sujet des divers devis de réparation (revêtement de sol, peinture, assèchement, consommation électrique), admis et payés/remboursés selon courriers subséquents envoyés par l'assurance entre le 6 septembre et le 6 mars 2008. Ont notamment été acceptés/payés le devis peinture par 1'367 fr. 90, une somme de 1'075 fr. 50, la facture [...] par 6'503 fr. 30 ou la surconsommation électrique. Le courrier du 19 novembre 2007 de l'assurance à G._____ évoque non seulement un devis pour l'appartement de la demanderesse mais également un autre devis pour les dégâts occasionnés dans l'appartement Q._____. Il est précisé ce qui suit dans ce courrier :

« facture [...] SA de Fr. 4'220.- :

L'origine du sinistre est l'obturation de l'évacuation des eaux pluviales du balcon W. _____ par divers déchets. Or, la note susmentionnée tient compte de bon nombre de réfections d'une étanchéité effectuées entre les 03 et 09.09.2007. Ainsi, d'une part, nous observons que ces travaux n'ont pas de lien avec ce sinistre et, d'autre part, vous rappelons que les frais de la remise en état de la cause d'un sinistre ne sont pas assurés.

Dès lors, nous sommes au regret de vous informer qu'il ne nous sera pas possible d'intervenir favorablement pour cette dernière facture. »

Le 20 juillet 2007, la Coopérative [...], administratrice de la copropriété [...], a écrit au défendeur un courrier concernant le sinistre dont les termes sont les suivants :

« Monsieur,

Au matin du 4 juillet 2007, Madame Q. _____ qui occupe l'appartement en face de celui de Monsieur H. _____ a alerté les concierges, car elle a constaté que le mur adjacent à celui de l'appartement de Monsieur H. _____ était mouillé.

Depuis l'appartement de Monsieur L. _____, votre vis-à-vis, les concierges ont remarqué que votre balcon était plein d'eau et que celui-ci débordait dans votre appartement.

Lorsque les concierges sont entrés dans l'appartement de Monsieur H. _____, ils ont dû constater que l'eau coulait littéralement à flots du plafond et que la seule solution du moment était de mettre trois seaux pour récupérer l'eau qui avait déjà inondé tout le salon.

N'ayant aucune clef de votre appartement et de numéro de téléphone pour vous joindre, Monsieur [...], ferblantier couvreur, en passant par l'appartement de Monsieur L. _____ a constaté que la grille d'écoulement de votre balcon était obstruée par des végétaux et d'autres saletés.

Il a donc passé du balcon de Monsieur L. _____ sur votre balcon, a libéré votre grille d'écoulement et entassé les végétaux et les saletés à l'opposé de l'écoulement.

Monsieur T. _____ a demandé l'intervention des pompiers, de la police et d'un serrurier. Le serrurier a préféré renoncer à forcer les deux cylindres, dont un de sécurité, pour éviter des dégâts trop importants. Les pompiers ont renoncé à transporter tout leur matériel par le balcon du voisin et de casser les vitres d'une fenêtre pour pénétrer dans votre appartement pour y constater les dégâts, ceci étant trop dangereux.

Le sinistre sera annoncé à l'Etablissement cantonal contre les incendies et autres dommages de la nature (ECA).

Toutefois, votre responsabilité pourrait être engagée.

Les concierges ont épongé la moquette et un grand tapis durant plusieurs heures chez Monsieur H. _____. Les dégâts dans les appartements de Madame Q. _____ et Monsieur H. _____ seront estimés. Des devis seront présentés à l'ECA, qui traitera le dossier selon les conditions générales de la police d'assurance. Il en sera de même des dégâts éventuels dans votre appartement.

Le comité de l'immeuble, par la voix de son président Monsieur T. _____, se réserve le droit d'introduire une action, si, suite à ce sinistre, d'autres dégâts devaient surgir par la suite et que l'on puisse leur en imputer la responsabilité.

Il est tout de même regrettable qu'une clef de votre appartement ne soit remise à une personne de confiance ou dans le coffre de la conciergerie, ou

que, tout au moins, l'on ait un numéro de téléphone pour vous joindre en cas d'urgence.
Jusqu'à ce jour, rien n'a disparu dans les appartements des copropriétaires dont leur clef d'appartement est déposée dans le coffre de la conciergerie.
[...]. »

Sur la question des clés de l'appartement du défendeur, le témoin G. _____ a déclaré ne pas se souvenir de la date à laquelle il lui en aurait confié une, se remémorant uniquement l'avoir transmise à X. _____ à la fin de son mandat.

4. Le mois de mai 2016 a été marqué à nouveau par de fortes précipitations au-dessus de la moyenne saisonnière.

Le 19 mai 2016, le Service de défense contre l'incendie et secours (SDIS) de [...] est intervenu au domicile de la demanderesse en raison d'une inondation dans le salon. Il ressort ce qui suit du rapport du chef d'intervention M. _____ :

« Constatations à l'arrivée du CI
Quelques gouttes sortent de la lampe de salon chez Mme K. _____.
Contrôle de l'appartement du dessus, chez M. W. _____. Rien dans l'appartement, par contre, l'eau stagnait sur le balcon. L'eau est rentrée par la dalle.

Mesures prises :
Déboucher (enlever les feuilles) canalisation sur le balcon de M. W. _____.
Contrôle par l'électricien « [...] »
Mettre un « pampers » chez mme K. _____
Demander qu'ils s'arrangent entre eux pour le contrôle des conduites d'écoulement ».

M. _____, entendu comme témoin, se souvient de cette intervention. Il avait présumé à l'époque que l'eau, qui n'était pas sous pression, passait entre la chape et la dalle. Il se rappelle avoir dégagé la grille du balcon du défendeur, sans pouvoir préciser s'il s'agissait de feuilles.

Le témoin suppose qu'il a dû enlever l'eau du balcon du défendeur, lequel se trouvait dans le parking et qui lui a ouvert la porte, au moyen d'une grande éponge d'absorption, la quantité d'eau étant selon

lui inférieure à 15 litres sur ledit balcon. Il croit se souvenir avoir laissé du matériel absorbant chez la demanderesse.

L'intervention de la SDIS a été facturée à la Commune de [...] le 11 juillet 2016 (facture n° 1183), laquelle l'a à son tour facturée à la demanderesse le 8 août 2016, pour un montant de 300 fr. (facture n° 72474). L'extrait de compte de la Commune de [...] indique que le montant a été payé le 2 septembre 2016.

Le 6 octobre 2016, la demanderesse a réclamé au défendeur le remboursement de cette somme, augmentée de 6 fr. pour les frais de poste et de 0,20 fr. pour les frais de banque, soit au total 306 fr. 20.

Le même jour, l'administrateur de la PPE a envoyé un courrier au défendeur pour le rendre attentif aux dégâts occasionnés chez la demanderesse en provenance de son appartement, ainsi qu'aux chapitres du règlement de copropriété sur les absences et l'exclusion.

Le défendeur a admis que la situation était similaire à ce qui s'était produit en 2007.

L'entreprise d'électricité D. _____ a rédigé le 24 mai 2016 un rapport à l'attention de T. _____ mentionnant ce qui suit :

« Suite au passage de notre monteur, M. [...] en date du 23 courant, nous vous informons que l'eau ne venait pas des tubes électriques, ceux-ci ne sortant pas à l'extérieur.
De plus, notre monteur a également constaté qu'il y avait une fissure dans le plafond béton depuis le plafonnier jusqu'à la façade Sud, dont l'eau a certainement passé dans la dalle et non dans le tube. L'eau doit s'infiltrer depuis le balcon du 4^e étage et traverser dans le plafond du 3^e étage.
[...]. »

Ladite entreprise a adressé sa facture à la demanderesse le 15 juillet 2016 (facture n° 42473 pour un montant de 91 fr. 80), laquelle a été réglée par la [...] SA selon avis du 9 août 2016 adressé à la demanderesse.

Les 14 novembre 2016 et 19 février 2018, l'entreprise Gypserie et peinture [...] SA a fait parvenir à la demanderesse des devis pour la réfection du salon, le premier à hauteur de 1'138 fr. 85 et le second, réactualisé pour 1'239 fr. 05.

Le 21 novembre 2016, l'entreprise [...] SA lui a transmis un devis de 1'825 fr. 20 pour la remise en état du parquet, révisé le 6 juillet 2018 à hauteur de 1'884 fr. 75.

Le 6 décembre 2016, le défendeur a écrit à la Coopérative [...] pour, en résumé, mettre en cause les canalisations trop petites et ne pouvant absorber l'eau du toit.

Le témoin T. _____ n'a pu se prononcer sur l'identité des quatre descentes d'eau de l'immeuble en cause. Il convient qu'en dehors du problème constaté lors de ces deux inondations après des orages importants et d'une infiltration d'eau dans la cage d'escalier de l'immeuble entrée 1, il n'y a pas eu d'autres problèmes de ce type. Il a constaté que le défendeur n'était pas là lors des faits et, depuis l'appartement du couple L. _____, qu'il n'y avait pas d'entretien en cas d'intempérie, ce qu'il a pu juger par l'amoncellement de feuilles semblant être là depuis un certain temps. Selon lui, une personne qui s'absente longtemps doit donner des instructions pour l'entretien.

5. Par courrier recommandé du 8 mars 2017, avec copie au conseil supposé du défendeur, le conseil de la demanderesse a mis le défendeur en demeure de rembourser à la demanderesse la somme de 306 fr. 20, dans un délai au 15 mars 2017, et l'a prié de confirmer la prise en charge des factures de peinture et de parquet, reconnaissance de dette à l'appui.

Le courrier recommandé est revenu en retour à son destinataire, avec la mention « non réclamé ».

Par courrier du 6 avril 2017, le conseil du défendeur a contesté la responsabilité de son client dans l'affaire en cause et s'est prévalu de la mauvaise conception de l'immeuble concernant l'évacuation de l'eau de pluie.

Par courrier du 12 mai 2017, le conseil de la demanderesse a réitéré ses accusations à l'égard du défendeur concernant le défaut d'entretien de son balcon.

En réponse à une requête du 31 mai 2017 du conseil de la demanderesse, le défendeur a signé, le 23 juin 2017 une renonciation à se prévaloir de la prescription valable jusqu'au 31 décembre 2018.

6. La demanderesse a produit une note d'honoraires et de débours de son conseil pour la période du 14 février au 13 novembre 2017 pour un montant total de 3'240 fr., somme réclamée dans sa demande.

Elle a encore produit des pièces concernant une procédure de poursuite introduite en 2014 par la copropriété contre le défendeur, pour des acomptes de charges impayés, procédure qui a abouti à un prononcé de mainlevée d'opposition rendu le 26 juin 2015 par la Juge de paix pour un montant de 718 fr. 75.

Elle a aussi produit un courrier du 2 juin 2014 de la Coopérative [...] au défendeur au sujet d'une problématique de chauffage et de son « attitude de non-collaboration ».

7. La procédure de conciliation a été introduite le 23 novembre 2017 et elle a abouti à la délivrance, le 3 mai 2018, d'une autorisation de procéder.

Par demande du 12 septembre 2018, la demanderesse a conclu, avec suite de dépens, à ce qu'il soit prononcé que le défendeur est son débiteur et lui doit immédiat paiement de la somme de 306 fr. 20, plus intérêts à 5% l'an dès le 15 octobre 2016, à ce qu'il soit condamné à lui

payer dans les 10 jours suite à la présentation par la demanderesse des factures des maîtres d'état (parquet et peinture), les sommes de 1'884 fr. 75, selon devis de [...] SA du 21 novembre 2016 et de 1'239 fr. 05, selon devis de [...] SA du 14 novembre 2016, au besoin augmentées de 15% au maximum si les factures sont plus élevées que les devis, et à ce que le défendeur soit reconnu son débiteur et lui doit immédiat paiement de la somme de 3'240 fr., plus intérêts à 5% dès le lendemain de la notification de la requête de conciliation.

Par réponse du 25 octobre 2018, le défendeur a conclu, avec dépens, au rejet de la demande.

La demanderesse a déposé des déterminations le 14 décembre 2018 et le défendeur le 15 janvier 2019.

A l'audience du 19 mars 2019, ont été entendues les parties personnellement, assistées de leurs conseils respectifs, ainsi que trois témoins.

Par courrier du 20 avril 2020, la Juge de paix a refusé les moyens de preuve produits ou sollicités par le défendeur le 20 février 2020 dès lors qu'ils ne répondaient pas aux exigences concernant les *novas*. Elle a ordonné le retranchement des pièces 109 et 110 du défendeur.

Les conseils des parties ont déposé leurs plaidoiries écrites le 14 juillet 2020.

En droit :

1.

1.1 Le recours est recevable contre les décisions finales de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a

CPC), notamment lorsque, dans une cause patrimoniale, la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est inférieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). Le délai de recours est en principe de trente jours à compter de la notification de la décision ou de la notification postérieure de la motivation (art. 321 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, interjeté en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), le recours, portant sur une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr., est 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., 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^e éd., 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^e éd., 2014, n. 27 ad art. 97 LTF).

3.

3.1 Le recourant se plaint tout d'abord d'une violation de son droit à la preuve, soit de l'art. 152 al. 1 CPC qui prévoit que toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile.

Par courrier du 20 avril 2020, la juge de paix a refusé les moyens de preuve produits ou sollicités par le défendeur le 20 février 2020 dès lors qu'ils ne répondaient pas aux exigences concernant les novas. Le retranchement des pièces 109 et 110 a été ordonné.

Pour le recourant, la juge de paix ne pouvait pas refuser d'entendre le témoin X._____, ancien administrateur, qui était censé apporter la preuve concernant le fait qu'un jeu de clés avait été confié à G._____, puis à son successeur X._____. Pour le recourant, le témoin aurait aussi pu s'exprimer sur un éventuel problème d'écoulement et/ou de conduit d'évacuation des eaux et de toiture.

3.2 Le refus par le juge d'entendre un témoin n'est pas susceptible d'un recours direct, puisqu'un tel refus doit être attaqué avec la décision finale. Toutefois, après une première décision finale, la cause a été renvoyée au premier juge pour nouvelle instruction et l'autorité de première instance a refusé d'entendre le témoin au motif que les exigences concernant les novas n'étaient pas réalisées. Ce raisonnement n'est pas contredit par le recourant. Il n'y a toutefois pas lieu d'en débattre plus avant, dès lors que l'autorité précédente a écarté le moyen de preuve discuté pour un autre motif, soit par appréciation anticipée des preuves.

Sous l'angle de l'appréciation anticipée des preuves, la juge de paix s'est fondée sur le motif d'empêchement de comparaître à l'audience. Avec le recourant, il faut admettre que le motif est insuffisant pour dénier une valeur probante au témoignage requis.

Par substitution de motifs, on parvient au même résultat que le premier juge.

Sur la question de la remise des clés, d'autres témoins ont été entendus, dont G._____, à qui les clés étaient censées avoir été remises. Il ressort du procès-verbal d'audition que celui-ci « a exposé

qu'il ne se souvenait plus s'il détenait une clé de l'appartement de l'intéressé ou pas, mais qu'il semblait que tel n'était pas le cas ». A ce témoignage vient s'ajouter le contenu d'un courrier de l'administration de la copropriété en 2007 (courrier du 20 juillet 2007) duquel il ressort que la clé de l'appartement du recourant n'était confiée à personne et qu'ainsi, en l'absence du recourant, aucune surveillance adéquate ne pouvait être exercée (« Il est tout de même regrettable qu'une clef de votre appartement ne soit remise à une personne de confiance ou dans le coffre de la conciergerie, ou que, tout au moins, l'on ait un numéro de téléphone pour vous joindre en cas d'urgence »). On voit mal comment le témoignage X._____ permettrait d'infirmier ces éléments concordants. A supposer même qu'on admette que le recourant ait remis les clés de son appartement à un tiers, cela ne permettrait pas encore de nier la réalisation d'un défaut d'entretien, que ce défaut soit le fait du défendeur ou d'un tiers (le concierge, la gérance ou l'administration de la copropriété), dont il devrait répondre.

Sous l'angle de la conception de l'évacuation des eaux, le concierge aurait certes pu s'exprimer sur la différence de conception entre les immeubles A, B, C ou D, voire sur les travaux entrepris. Les témoins G._____ et T._____ se sont toutefois déjà exprimés sur les systèmes d'évacuations d'eau des bâtiments A, B, C ou D et de l'aveu même du recourant, le témoignage de X._____ n'aurait pu que permettre de les étayer (p. 9 du recours). A cela s'ajoute que le témoin X._____ ne dispose pas des compétences techniques pour se prononcer, comme un expert, sur l'existence d'un défaut de conception des conduits d'évacuation, ce qui serait propre à affaiblir la valeur probante de son témoignage, ce à plus forte raison que le témoin T._____ a affirmé qu'il n'y a jamais eu d'autres problèmes avec les autres balcons du bâtiment. Ainsi, par appréciation anticipée de preuves, à défaut de toute expertise sur le sujet, ce témoignage n'aurait pas permis de modifier l'appréciation des preuves, qui toutes plaident en faveur d'un défaut d'entretien du balcon.

On rappellera enfin qu'il a été dûment retenu que l'origine du dommage est le balcon du défendeur (cf. let. A ch. 1 *supra*) et qu'en conséquence, il n'y a pas lieu de porter l'instruction sur la toiture du bâtiment A. A cet égard, le témoignage X._____ n'aurait été d'aucun secours au recourant.

En définitive, il se justifie de confirmer le refus d'entendre le témoin par substitution de motifs.

4.

4.1 Le recourant se plaint ensuite d'une violation de la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC), dès lors que le premier juge se serait fondé sur des parties du règlement de copropriété, alors que ce règlement n'avait pas, ou pas suffisamment, été allégué.

4.2 Le recourant ne peut pas être suivi. En effet, l'intimée avait requis dans son recours du 28 mai 2019 interjeté contre la décision finale du 19 mars 2019, le complètement de l'état de fait sur divers points, en particulier s'agissant de la teneur du règlement de copropriété, reprise dans l'état de fait de l'arrêt de renvoi, laquelle constitue un fait notoire (TF 4A_391/2017 du 26 mars 2018 consid. 1.2). Partant, c'est à bon droit que les dispositions pertinentes du règlement de copropriété figuraient dans l'état de fait de la décision finale du 18 août 2020.

5.

5.1 Le recourant dénonce une violation de l'art. 679 CC et conteste qu'il dispose de la qualité pour défendre à l'action en responsabilité introduite contre lui par l'intimée.

5.2 Il est établi, au vu des éléments du dossier, que la grille d'évacuation du balcon du défendeur était couverte de déchets, que les autres balcons n'ont pas causé de problèmes et que ces balcons étaient – eux – vérifiés en cas d'intempéries. La cause du problème est donc bien le

défaut d'entretien et l'absence de nettoyage du balcon, notamment après des intempéries.

On ne saurait dire, avec le recourant, que ces immiscions ne sont dues qu'à un phénomène naturel. Le recourant affirme qu'il entretenait régulièrement son balcon quand il était présent, que seuls deux problèmes d'infiltration d'eau ont été signalés et que ces problèmes sont survenus à l'occasion de violents orages. A cet égard, il convient de souligner que le recourant n'occupait l'appartement que quinze à vingt jours par années, de sorte que même s'il entretenait régulièrement son balcon lorsqu'il était présent, cela était insuffisant. Quoi qu'il en soit, force est de constater que seul le balcon du recourant a causé des dégâts, ce qui démontre que la cause était bien liée à l'amas de déchets sur les bouches d'évacuation de son balcon, sans quoi d'autres dégâts auraient été constatés. Sans les feuilles accumulées, l'orage n'aurait pas provoqué d'inondation. On se trouve donc bien dans un excès du droit de propriété.

C'est en vain que le recourant évoque de nombreuses feuilles provenant de la toiture, élément qui ne ressort pas de l'état de fait. Il affirme également en vain qu'il avait exposé à de nombreuses reprises à la communauté de copropriétaires et à la Commune de [...] que le système d'écoulement des eaux provenant de la toiture était défectueux ou aurait relevé qu'un défaut d'étanchéité affecterait des éléments de séparation. Aucun de ces éléments ne résulte de l'état de fait retenu par le premier juge et le recourant n'entreprend pas de démontrer en quoi l'état de fait serait manifestement erroné à cet égard.

C'est en définitive à bon droit que le premier juge a retenu que les conditions de l'art. 679 CC étaient réalisées.

6. Compte tenu de ce qui précède, le recours doit être rejeté et la décision entreprise confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 69 al. 1 et 70 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Le recourant versera à l'intimée la somme de 1'000 fr. (art. 8 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]) à titre de dépens de deuxième instance (art. 106 al. 1 CPC).

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

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** La décision est confirmée.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge du recourant W._____.
- IV.** Le recourant W._____ doit verser à l'intimée K._____ la somme de 1'200 fr. (mille deux cents francs) à titre de restitution d'avance de frais et de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- Me François Logoz (pour W. _____),
- Me Nicolas Saviaux (pour K. _____).

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 :

- Mme la Juge de paix du district de Lavaux-Oron.

La greffière :