

VD_FINDINFO HC / 2019 / 840 vom 20. August 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-08-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2019___840

FR: VD_FINDINFO HC / 2019 / 840 du 20 août 2019

IT: VD_FINDINFO HC / 2019 / 840 del 20 agosto 2019

Regeste

DROIT EXCLUSIF{PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES}, PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES, PARTIE COMMUNE | 320 CPC (CH)

Erwägungen

E. 20

Ce devis a été revu à la hausse le 6 juillet 2018, le montant des travaux se montant dès lors, selon devis, à 1'884 fr. 75. Dans un courrier du 6 décembre 2016, le défendeur a en substance indiqué que l'eau provenait du toit de l'immeuble et qu'elle se déversait sur son balcon par un tuyau vertical d'un diamètre de 6.5 cm. Il a ajouté que ce tuyau était trop petit et n'était pas raccordé directement à la canalisation extérieure, de sorte que l'entier de l'eau du toit ne pouvait être évacuée, d'où les inondations ayant touché son balcon. Par courrier du 8 mars 2017 du conseil de la demanderesse, le défendeur a été mis en demeure de verser à celle-ci la somme de 306 fr. 20, au 15 mars 2017, sa responsabilité étant engagée. Dans ce cadre, les devis susmentionnés ont également été adressés au défendeur, le conseil de la demanderesse invitant celui-ci à lui confirmer qu'il prendrait en charge le paiement des montants y relatifs dès transmission des factures, étant précisé que les montants pouvaient être plus élevés en 2017 dès lors que les devis avaient été établis l'année précédente. Le conseil de la demanderesse a joint à son courrier une « reconnaissance de dette et engagement de paiement » pour retour, datée et signée, et a invité le défendeur à prendre l'engagement d'entretenir régulièrement ses balcons afin d'éviter d'autres dégâts d'eau. Un courrier a été adressé le 6 avril 2017 au conseil de la demanderesse par le conseil du défendeur. Dans ce courrier, ce dernier a en substance indiqué que son mandant contestait toute responsabilité concernant les dégâts d'eau au plafond et au parquet de l'appartement de la demanderesse. Il a ajouté que le défendeur entretenait régulièrement son balcon, qu'aucune inondation ne lui avait été signalée en près de dix ans et que l'évacuation de l'eau de pluie de l'immeuble était défectueuse. En effet, la toiture devait être pourvue d'une canalisation continue jusqu'au bas de l'immeuble, permettant une évacuation adéquate de l'eau de pluie. Cependant, l'écoulement de l'eau de pluie de la toiture de l'immeuble passait par un conduit coupé à quelques centimètres du niveau de la terrasse du défendeur, la sortie de ce conduit surplombant une petite grille d'évacuation d'environ 10 cm sur 10 cm. Dès lors, les dégâts dont se prévalait la demanderesse étaient dus à la mauvaise conception de l'immeuble et devaient être signalés à la copropriété. Dans son courrier adressé le 12 mai 2017 au conseil du défendeur, le conseil de la demanderesse a indiqué qu'il y avait quatre descentes d'eau identiques pour tout l'immeuble et qu'aucune des trois autres, mis à part celle bouchée par le défendeur, n'avait connu de problème. C'était donc bien parce que le défendeur n'entretenait pas correctement son balcon que des problèmes d'infiltration d'eau étaient survenus, dès lors que le défendeur ne laissait pas ses clés en cas d'absence, alors

que cela était prévu dans le règlement de la copropriété. Le 31 mai 2017, le conseil de la demanderesse a adressé un courrier au conseil du défendeur en envoyant une déclaration de renonciation à la prescription. Le défendeur a signé, le 23 juin 2017, une renonciation à se prévaloir de la prescription, valable jusqu'au 31 décembre 2018. Par envoi du 13 novembre 2017, le conseil de la demanderesse a fait parvenir à celle-ci sa note d'honoraires et de débours intermédiaire, faisant état d'un solde, en faveur de l'avocat, d'un montant de 2'160 francs. 5. Par acte adressé le 12 juillet 2018 au premier juge, la demanderesse a déposé une demande en paiement contre le défendeur. Par nouvelle demande en procédure simplifiée déposée le 12 septembre 2018, la demanderesse a conclu à ce qu'il soit dit que le défendeur est son débiteur et qu'il lui doit immédiat paiement de la somme de 306 fr. 20, plus intérêt à 5 % l'an dès le 15 octobre 2016 (I), à ce que le défendeur soit condamné à lui payer, dans les dix jours suite à la présentation par celle-ci des factures des maîtres d'état (peinture et parquet), les sommes suivantes : a) 1'884 fr. 75 pour les travaux de remise en état du parquet, selon devis du 21 novembre 2016 de [...] ; b) 1'239 fr. 05 pour les travaux de peinture, selon devis du 14 novembre 2016 de [...] (II), à ce que le défendeur soit condamné, au besoin, à lui payer une somme plus élevée que les deux montants précités, à concurrence d'une augmentation de 15 % au maximum, si les factures étaient plus élevées que les devis susmentionnés (III), et qu'il soit dit que le défendeur est son débiteur et qu'il lui doit immédiat paiement de la somme de 3'240 fr., plus intérêt à 5 % l'an, dès le lendemain de la notification de la requête de conciliation (IV). Par réponse du 25 octobre 2018, le défendeur a conclu au rejet des conclusions prises par la demanderesse. Par acte du 14 décembre 2018, la demanderesse s'est déterminée et a complété sa demande par de nouveaux allégués. Le défendeur s'est déterminé le 15 janvier 2019. 6. L'audience d'instruction et de jugement a été tenue le 19 mars 2019 par le premier juge. A cette occasion, trois témoins ont été entendus, les parties ayant renoncé à leurs auditions respectives. Il ressort notamment ce qui suit des auditions des témoins : Le témoin [...] a indiqué qu'il avait géré la copropriété [...] de 1971 à 2014-2015. Il a spontanément précisé que de son point de vue, en raison d'un défaut de construction, l'écoulement de l'eau de pluie des balcons glissait en direction du bâtiment, et non vers l'extérieur, le parapet du balcon ne permettant pas une évacuation de cette eau. Il a soulevé qu'en principe, l'eau ne stagnait pas, sauf en cas de grosses pluies. Le témoin a, sur ce point, précisé que le balcon faisait une douzaine de mètres de long, si bien que des dizaines de litres d'eau pouvaient rapidement stagner. [...] a indiqué qu'il n'y avait pas eu d'autre problème d'infiltration d'eau par l'extérieur, mis à part les deux cas évoqués par la demanderesse. Il a précisé que les immeubles A et B de la PPE étaient identiques et que les immeubles C et D étaient similaires, et que lors de la réfection des balcons de l'immeuble D, il avait également été procédé au changement du carrelage des balcons, ce qui n'avait pas été le cas pour le bâtiment A. Le témoin T. _____ a également été entendu. Il a spontanément précisé qu'il y avait quatre balcons identiques dans l'immeuble et qu'il n'y avait jamais eu d'autre problème aussi grave que la première infiltration d'eau en lien avec d'autres balcons. Il a également relevé que le défendeur était régulièrement absent plusieurs mois de suite et a soulevé que, de son point de vue, dans ces cas, il appartenait à chacun de s'assurer de l'entretien de sa terrasse. Le témoin a indiqué que, lors du premier dégât d'eau, la grille d'évacuation du balcon du défendeur était couverte de déchets charriés par l'orage, ce qu'il avait constaté visuellement par le balcon de l'appartement d'un couple de voisins, dont il avait les clés. S'agissant des descentes d'eau des immeubles de la PPE, le témoin a indiqué qu'il ne savait pas si elles étaient identiques pour les quatre immeubles. Il a néanmoins

confirmé qu'il n'y avait pas eu de problème sur les trois autres descentes d'eau à sa connaissance. Il a précisé qu'il ne pouvait pas affirmer que c'était le comportement du défendeur qui entraînait l'obstruction de la descente d'eau et l'inondation. Il a cependant constaté que celui-ci n'était pas là et qu'il n'y avait pas d'entretien en cas d'intempérie. Le témoin a encore indiqué qu'il n'avait pas constaté l'amoncellement de feuilles à plusieurs reprises mais qu'il avait remarqué un manque d'entretien, notamment de nettoyage. Il a déclaré que les événements de 2006 et 2016 étaient intervenus lors d'importants orages « tels qu'on les connaît dans le Lavaux », orages qui pouvaient être particulièrement venteux et charrier les feuilles. Le Capitaine [...], sapeur-pompier volontaire, a indiqué que lors des événements du 19 mai 2019, les pompiers avaient dégagé la grille qui était sur le balcon du défendeur de feuilles et de ce qui la bouchait. S'agissant du balcon du défendeur, il a indiqué que selon lui, les pompiers avaient dû enlever l'eau qui s'y trouvait, vraisemblablement avec une de leurs grandes éponges capables d'absorber jusqu'à 15 litres, étant précisé qu'il n'y avait pas 15 litres d'eau sur le balcon du défendeur.

En droit : 1. 1.1 La voie du recours de l'art. 319 let. a CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) est ouverte contre les décisions finales de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel. Selon l'art. 308 al. 2 CPC, dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins. Cela signifie, a contrario, que la voie du recours est ouverte pour les affaires dont la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 francs. Le recours, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance de recours, soit la Chambre des recours civile (art. 73 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans un délai de trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 321 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), dirigé contre une décision finale de première instance dans une cause pécuniaire dont la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr. et respectant les autres exigences formelles de recevabilité, le recours est recevable.

2. Selon l'art. 320 CPC, le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits. S'agissant de la violation du droit, l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen (Spühler, in *Schweizerische Zivilprozessordnung*, 2010, n. 12 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). S'agissant de la constatation manifestement inexacte des faits, ce grief, comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; RS 173.110), ne permet que de corriger une erreur évidente, la notion se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des preuves (Corboz et alii, *Commentaire de la LTF*, 2 e éd. 2014, n. 19 ad art. 97 LTF). Les constatations de fait et l'appréciation des preuves sont arbitraires lorsqu'elles sont évidemment fausses, contredisent d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité, reposent sur une inadvertance manifeste ou un abus du pouvoir d'appréciation, par exemple si l'autorité s'est laissé guider par des considérations aberrantes ou a refusé de tenir compte de faits ou de preuves manifestement décisifs. Une constatation de fait n'est donc pas arbitraire pour la seule raison que la version retenue par le juge ne coïncide pas avec celle du recourant ; encore faut-il que l'appréciation des preuves soit manifestement insoutenable, en contradiction flagrante avec la situation effective, qu'elle repose sur une inadvertance manifeste, ou encore qu'elle heurte de façon grossière le sentiment de la justice et de l'équité (ATF 129 I 8 consid. 2.1).

3. P. _____ se livre tout d'abord à une critique de l'état de fait.

3.1 La recourante reproche au premier juge de ne pas avoir fait mentionner

dans l'état de fait l'allégué n° 92, admis. Selon cet allégué, « le défendeur logeait dans cet appartement de 15 à 30 jours par année ». L'arbitraire dans le résultat n'est pas établi, puisque le premier juge a écarté la demande du fait que le balcon était une partie commune. La question litigieuse est celle de savoir si l'action pouvait être écartée de ce fait, sachant que le défendeur bénéficiait sur ce balcon d'un droit d'usage exclusif. On ne voit dès lors pas en quoi l'allégué litigieux est à même d'exercer une influence déterminante sur le sort du litige. D'ailleurs, les absences de l'intimé ressortent de l'état de fait, comme le reconnaît celui-ci dans sa réponse (« Le fait que l'allégué 92 de la réponse de l'intimé n'ait pas été explicité n'a pas d'incidence, dès lors que le fait implicite qui s'en dégage, à savoir que l'intimé était le plus clair de son temps absent, a été retenu sur la base du témoignage de M. T. _____ » ; réponse, p. 3). L'arbitraire dans l'état de fait n'est pas établi à satisfaction.

3.2 Le premier juge s'est référé au règlement d'administration et d'utilisation de la propriété par étages, en particulier à ses chiffres 3.2 et 4.2, dont le contenu n'a été reproduit qu'en partie, ce qui est critiqué par la recourante. L'intimé ne se prononce pas sur cette question. Il n'y a pas d'arbitraire dès lors que le magistrat de première instance se réfère expressément audit règlement. Ceci dit, l'état de fait a été complété dans le cadre du présent arrêt, afin d'être le plus exhaustif possible s'agissant des chiffres 3.2 et 4.2 susmentionnés. Il sera également complété par le contenu des chiffres 4.5 et 4.7, également évoqués par la recourante, sans que l'intimé n'y réponde.

4. 4.1 S'agissant de la question de la légitimation passive du défendeur, niée par le premier juge, on notera tout d'abord que le défaut d'une telle légitimation ne conduit pas à l'irrecevabilité de la demande, mais à son rejet, dès lors qu'il s'agit d'une question de droit matériel (cf. notamment TF 4A_584/2017 et 4A_590/2017 du 9 janvier 2019 consid. 8.1 et les réf. citées).

4.2 4.2.1 La doctrine dominante accepte de considérer la partie intérieure d'un balcon comme une partie exclusive. Cette attribution aux parties exclusives suppose cependant que le balcon soit séparé physiquement du balcon d'autres propriétaires d'étages. Le Tribunal fédéral n'a, quant à lui, pas tranché la question de savoir si le balcon devait être considéré comme une partie commune ou exclusive, mais a relevé qu'il pouvait très souvent être rattaché à la part d'étage, par le biais d'un droit d'usage particulier, sous la forme d'une servitude ou d'une disposition réglementaire (TF 5C.10/2000 du 10 février 2000 consid. 3 ; Wermelinger, *La propriété par étages*, 3^e éd. 2015, nn. 72 et 73, pp. 172 et 173, et les réf. citées).

4.2.2 Les propriétaires d'étages utilisent et administrent seuls leurs parties exclusives respectives (art. 712a al. 1 et 2 CC). Chaque propriétaire peut agir en justice pour protéger ses parties exclusives au moyen des actions fondées sur la propriété (art. 641 al. 2 CC), sur la possession (art. 927 ss. CC) ou sur le droit du voisinage (art. 679 CC), ou être actionné en réparation du dommage causé par un défaut de ses parties exclusives (art. 58 CO) ou par des immissions ayant leur source dans ces parties (art. 679 CC ; Piccinin, *La propriété par étages en procès*, thèse 2015, n. 124, p. 57, et les réf. citées). En particulier, chaque propriétaire répond du dommage causé par les vices de construction ou par le défaut d'entretien de ses parties exclusives (Piccinin, *op. cit.*, n. 398, p. 193, n. 409, p. 197, et les réf. citées ; Bohnet/Jéquier, *Propriétaire d'étage contre propriétaire d'étage*, in PPE 2017 [éd. Bohnet/Carron], n. 132, p. 37, et les réf. citées). Selon les auteurs Bohnet/Jéquier, lorsqu'une immission excessive provient d'une surface soumise à un droit d'usage particulier constitué sur une partie commune, c'est le propriétaire d'étage qui en est titulaire qui doit être actionné (Bohnet/Jéquier, *op. cit.*, n. 71, p. 23, et les réf. citées). Piccinin estime par ailleurs que lorsque les immissions sont le fait d'un titulaire de droit d'usage particulier, la communauté peut également être recherchée si elle a une influence sur la

manière dont le titulaire peut exercer sa maîtrise de fait sur les parties communes dont il jouit (Piccinin, op. cit., n. 402, pp. 194-195 ; cf. ég. n. 157, p. 74, n. 207, p. 97 et n. 209, p. 98, et les réf. citées). 4.3 L'obligation d'entretien est opposée à un éventuel défaut de conception. La décision entreprise retient que l'origine du dommage est le balcon du défendeur, en précisant que ce point n'a pas été confirmé à dire d'expert, ce qui apparaît être sans incidence au vu de ce qui a été retenu par le premier juge et qui n'est pas contesté devant la Chambre de céans. L'autorité de céans doit donc s'en tenir à cette constatation, l'arbitraire n'ayant pas été allégué et encore moins démontré par la recourante. Il n'y a donc pas lieu de se demander si le problème viendrait éventuellement d'un problème de fissure dans le plafond béton, comme cela pourrait sembler ressortir du jugement (p. 6) ainsi que du témoignage de [...]. Ce constat posé, il aurait fallu se demander si les dégâts venaient d'un défaut d'entretien ou d'un problème de conception du balcon, ce à quoi le premier juge n'a pas répondu. Le magistrat de première instance s'est en effet contenté, dans la partie en fait, de retranscrire des éléments factuels en lien avec le défaut d'entretien ou en lien avec le défaut de conception, et de dire, en droit, que le balcon était une partie commune et qu'ainsi, seule la communauté revêtait la qualité pour défendre. Si les témoins ont relevé l'existence de feuilles, il a aussi été fait état d'un problème de conception. Ceci dit, il est bien relevé que tous les immeubles ont été conçus de la même manière et que sur quatre descentes d'eau, seule une est source de problèmes. Par ailleurs, il n'y a eu que deux inondations en dix ans, lors d'importants orages (en 2007 et en 2016). Sur la base des éléments à disposition, il semblerait que le problème vienne davantage d'un problème d'entretien que d'un problème de conception, mais ce constat n'a pas été posé par le premier juge. Cela étant, vu le pouvoir d'examen restreint de la Chambre de céans s'agissant des faits et le respect de la double instance, il n'y a pas lieu de statuer sur cette question pour la première fois en seconde instance cantonale. Il reviendra au premier juge d'établir si les dégâts viennent d'un défaut d'entretien ou d'un problème de conception du balcon puis de trancher, en fonction du résultat, la question de la légitimation. Que le balcon soit considéré comme une partie exclusive ou une partie commune au bénéfice d'un droit d'usage particulier, le propriétaire d'étage répond de l'usage qu'il en fait ; cela ressort également du ch. 4.2 du règlement d'administration. On ne saurait donc simplement dire, comme l'a fait le premier juge, qu'il s'agit d'une partie commune et que la copropriété est par conséquent sujet passif au litige. Il apparaît au contraire que la cause des dégâts doit faire l'objet d'une instruction complémentaire et d'une nouvelle décision. 5. Il s'ensuit que le recours doit être admis, la décision annulée et la cause renvoyée à la Juge de paix du district de Lavaux-Oron pour qu'elle procède dans le sens des considérants . Les frais de la procédure de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de H. _____, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). H. _____ devra verser à P. _____ la somme de 400 fr. au titre de remboursement de l'avance des frais judiciaires de deuxième instance que celle-ci a fournie (art. 111 al. 2 CPC), ainsi que la somme de 1'500 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 3 al. 1 et 2, ainsi que 8 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]). Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, prononce : I. Le recours est admis. II. La décision est annulée et la cause est renvoyée à la Juge de paix du district de Lavaux-Oron pour qu'elle procède dans le sens des considérants . III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge de l'intimé H. _____. IV. L'intimé H. _____ doit verser à la recourante P. _____ la somme de 1'900 fr. (mille neuf 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 Nicolas Saviaux (pour P. _____), ■ Me François Logoz (pour H. _____). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : ■ Mme la Juge de paix du district de Lavaux-Oron. 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). La greffière :

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.