

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 14 février 2018

Composition : M. ABRECHT, président
Mmes Crittin Dayen et Giroud Walther, juges
Greffière : Mme Pitteloud

Art. 8 CC

Statuant sur l'appel interjeté par **N.**_____, à [...],
demanderesse, contre le jugement rendu le 22 novembre 2016 par la
Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte dans la cause
divisant l'appelante d'avec **G.**_____, à [...], et **J.**_____, à [...],
défenderesses, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 22 novembre 2016, dont les considérants ont été adressés aux parties le 20 juin 2017, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte a dit que la demanderesse N. _____ devait payer aux défenderesses G. _____ et J. _____, créancières solidaires, la somme de 4'988 fr. 90, plus intérêts à 5 % l'an dès le 16 avril 2012 (I), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 5'120 fr., à la charge de la demanderesse par 4'267 fr. et à la charge des défenderesses, solidairement entre elles, par 853 fr. (II), a dit que la demanderesse devait verser aux défenderesses, créancières solidaires, la somme de 5'800 fr. à titre de dépens (III) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

En droit, le premier juge a considéré que les parties étaient liées par un contrat de gérance d'immeubles, lequel était soumis aux règles du mandat (cf. art. 394 CO [Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220]) et pouvait être résilié en toutes circonstances (cf. art. 404 al. 1 CO). Il a retenu que la demanderesse ne pouvait pas prétendre à une indemnité du fait de la résiliation du contrat qui liait les parties, dès lors qu'elle n'avait pas établi avoir engagé inutilement des frais raisonnables pour l'exécution du mandat jusqu'à son échéance, avoir refusé de conclure d'autres mandats en raison de ce contrat ou avoir perdu une chance d'obtenir le résultat contractuellement voulu. Quant aux honoraires supplémentaires relatifs à des travaux effectués dans deux des appartements dont les défenderesses étaient propriétaires, par 5'304 fr. 75, le premier juge a considéré qu'il s'agissait de prestations relevant de la gestion extraordinaire devant être indemnisées. Il a par ailleurs retenu que la demanderesse avait effectué des prélèvements indus sur le compte des défenderesses à hauteur de 10'293 fr. 65, soit 5'150 fr. 20 le 3 février 2012 et 5'143 fr. 45 le 5 avril 2012, et qu'elle n'avait pas établi l'existence de prestations de L. _____ en faveur des défenderesses dont le paiement aurait été le cas échéant avancé par A.Y. _____ puis remboursé à celui-ci

au moyen des prélèvements litigieux, de sorte qu'il convenait de compenser ces deux montants avec la somme de 5'304 fr. 75 précitée.

B. **a)** Par acte du 19 juillet 2017, N._____ a interjeté appel contre le jugement du 22 novembre 2016, en concluant, sous suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens qu'il soit dit que les défenderesses G._____ et J._____ doivent lui payer, solidairement entre elles, la somme de 5'304 fr. 75, plus intérêts à 5 % l'an dès le 18 avril 2012, que l'opposition formée par G._____ au commandement de payer, poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district de [...], notifié le 31 août 2012, soit définitivement levée dans la mesure ci-dessus, que l'opposition formée par J._____ au commandement de payer, poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district de [...], notifié le 20 juin 2012, soit définitivement levée dans la mesure ci-dessus, que les frais judiciaires, arrêtés à 5'120 fr., soient mis principalement à la charge exclusive des défenderesses, subsidiairement dans une mesure que justice dira, qu'il soit dit que les défenderesses doivent lui verser des dépens d'une quotité que justice dira mais qui ne sera pas inférieure à 5'800 fr. et que toutes autres ou plus amples conclusions soient rejetées. A titre subsidiaire, elle a conclu au renvoi de la cause au premier juge pour nouveau jugement dans le sens des considérants cantonaux à intervenir.

L'appelante a produit un onglet de cinq pièces sous bordereau, dont trois de forme (pièces 0 à 2 [la pièce 0 étant à produire, réd.]), une copie de la facture n°[...] établie le 9 décembre 2016 par L._____ pour [...] (pièce 3), ainsi qu'une copie de la facture n° [...] établie le 9 décembre 2016 par L._____ pour l'appartement [...] (pièce 4). Ces factures sont adressées à la gérance N._____, à [...], à l'attention de A.Y._____ et mentionnent à titre de Total TTC, pour la première, un montant de 5'150 fr. 20 et, pour la seconde, un montant de 5'143 fr. 45. Il y est indiqué que les travaux exécutés sont en lien avec l'installation électrique (cf. « Récapitulation générale »).

b) Par réponse du 2 octobre 2017, G._____ et J._____ ont conclu au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.

C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

1. a) La société N._____, dont le siège social est à [...] - anciennement à [...] -, est inscrite au Registre du commerce du canton de Vaud et a pour but l'achat, la vente, la gérance et la mise en valeur d'immeubles, de même que le courtage immobilier. B.Y._____ a été inscrite au registre du commerce en qualité de directrice dès le 15 mai 2009, puis en qualité d'associée gérante présidente dès le 10 septembre 2009. Son mari, A.Y._____, a œuvré à ses côtés dans l'exécution de sa tâche. B.Y._____ détient aujourd'hui l'entier du capital social de N._____.

b) J._____ et G._____ sont copropriétaires simples pour une demie chacune de l'immeuble locatif sis [...]. Cet immeuble comporte notamment l'appartement [...], anciennement loué par [...] (ci-après : l'appartement [...]), ainsi que l'appartement [...] anciennement loué par [...] (ci-après : l'appartement [...]).

2. Par contrat du 21 avril 2009, G._____ et J._____ ont confié la gestion de leur immeuble à N._____, en qualité de régisseur. Les parties ont signé un document intitulé « contrat de gérance ». Ce contrat prévoit notamment que le régisseur s'engage à gérer l'immeuble conformément aux intérêts du propriétaire et se charge notamment d'effectuer toutes les démarches utiles pour la location des appartements (art. 3 let. a), ainsi que d'exercer la surveillance générale du bâtiment et de veiller à son entretien (art. 3 let. c) et de procéder aux modifications de l'état locatif commandées par les circonstances économiques ou résultant de décisions administratives ou légales (art. 3 let. g). Il prévoit par ailleurs que le régisseur est autorisé à faire exécuter toutes réparations utiles, nécessaires et qu'il doit consulter le propriétaire avant l'exécution de

travaux importants supérieurs à 1'000 fr. (art. 5). Il prévoit encore que le propriétaire paie au régisseur les honoraires, fixés à 5 % HT de l'état locatif annuel brut, et les débours à hauteur de 0.5 % HT de l'état locatif annuel brut (art. 6).

3. Il ressort du décompte de gestion de l'année 2011 que des travaux d'entretien des locaux loués ont été effectués pour un coût total de 92'392 fr. 85. De tels travaux d'entretien ont également été comptabilisés pour un total de 33'807 fr. 30 pour la période du 1^{er} janvier au 16 avril 2012. Les parties ont admis que ces travaux d'entretien concernaient essentiellement les appartements [...] et [...].

4. Le 9 janvier 2012, A.Y._____ a versé du compte [...] ouvert à son propre nom auprès de la [...] (ci-après : [...]) un montant de 10'000 fr. en faveur de L._____ avec la mention « FACT : [...] 2 x 5'000.- - ARRONDI ».

Le 3 février 2012, un montant de 5'150 fr. 20 a été versé du compte bancaire n° [...] ouvert au nom de « N._____, mention [...] », auprès de la [...] (ci-après : compte [...]) en faveur de « A.Y._____, [...] ». Sur l'avis de débit, la mention « remboursement avance facture [...] » a été portée à la main.

Le 5 avril 2012, un montant de 5'143 fr. 45 a été versé du compte [...] en faveur de « A.Y._____, [...] ». Sur l'avis de débit, la mention « Rbt facture [...] Avance » a été portée à la main.

5. Par lettre recommandée du 13 avril 2012, G._____ et J._____ ont résilié le mandat de gérance concernant l'immeuble [...], avec effet immédiat. Elles ont donné à N._____ l'ordre de transférer sur le compte n° [...] « compte loyers » ouvert à leurs deux noms auprès de la [...] tous les montants actuellement déposés, de même que ceux qui seraient encore versés, sur le compte [...]. Elles lui ont interdit toute autre utilisation de l'argent figurant sur ce compte.

6. a) Le 14 juin 2012, le conseil de N._____ a établi une note d'honoraires et de débours d'un montant de 2'126 fr. 50, TVA comprise, pour des opérations effectuées du 30 avril au 14 juin 2012.

b) Le 20 juin 2012, N._____ a fait notifier, par l'Office des poursuites du district de [...], un commandement de payer à J._____, laquelle y a fait opposition totale.

c) Le 31 août 2012, N._____ a fait notifier, par l'Office des poursuites du district de [...], un commandement de payer à G._____, laquelle y a fait opposition totale.

7. a) Par demande du 10 juin 2013, N._____ a conclu, sous suite de frais et dépens, à ce qu'il soit dit qu'G._____ et J._____ sont débitrices solidaires de N._____ et lui doivent immédiat paiement de la somme de 21'965 fr. 42, avec intérêts à 5 % l'an dès le 18 avril 2012 sur 19'838 fr. 92 et à 5 % l'an dès le 20 juin 2012 sur 2'126 fr. 50 (I), à ce que l'opposition formée par G._____ au commandement de payer, poursuite n°[...] de l'Office des poursuites du district de [...], notifié le 31 août 2012, soit définitivement levée dans la mesure figurant sous chiffre I (II) et à ce que l'opposition formée par J._____ au commandement de payer, poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district de [...], notifié le 20 juin 2012, soit définitivement levée dans la mesure figurant sous chiffre I (III).

b) Par réponse du 9 octobre 2013, G._____ et J._____ ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de la demande (I) et, reconventionnellement, à ce que la société N._____ soit reconnue leur débitrice et leur doive immédiat paiement d'un montant de 30'000 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 13 avril 2012 (II), subsidiairement à ce que les prétentions de la demande et de la réponse (et demande reconventionnelle, réd.) soient compensées dans la mesure que justice dira (III).

c) Par réplique du 10 février 2014, N._____ a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises sous chiffres I, II et III de la réponse du 9 octobre 2013. Elle a notamment allégué que « par geste commercial, A.Y._____ avait réglé personnellement le 9 janvier 2012 deux factures à L._____ pour un total de 10'000 fr. (cf. all. 196), avant de se faire rembourser les 3 février et 5 avril 2012 (cf. all. 197).

d) Par duplique du 11 avril 2014, G._____ et J._____ ont confirmé leurs conclusions.

8. Le 18 décembre 2012, G._____ et J._____ ont été entendues en qualité de prévenues et de personnes appelées à donner des renseignements par le procureur de l'arrondissement de Lausanne, dans le cadre de la procédure pénale ouverte à leur rencontre pour diffamation, calomnie et injure, à la suite de la plainte pénale déposée à leur rencontre par A.Y._____. Il ressort notamment de cette audition que s'agissant de la réfection des appartements [...] et [...], G._____ et J._____ étaient d'accord avec le principe de la réfection mais que la gérance avait fait procéder aux travaux sans leur soumettre de devis. Selon G._____ et J._____, le fait que les travaux avaient été adjudés à d'autres maîtres d'état que ceux dont elles avaient l'habitude aurait entraîné un dépassement de plus de 40 % des coûts habituels.

9. a) En cours d'instance, une expertise a été mise en œuvre et [...] de la Chambre immobilière vaudoise a été désignée en qualité d'experte. Son rapport d'expertise a été déposé le 31 juillet 2015. Il en ressort notamment que N._____ a exécuté ses tâches conformément aux règles de l'art. Au vu de la résiliation du contrat par G._____ et J._____, l'experte a relevé que, conformément à la pratique, les honoraires contractuels, y compris les débours, devaient être versés jusqu'à la fin du mois d'avril 2012. Au sujet des travaux réalisés dans les appartements [...] et [...], l'experte a considéré que la gestion des travaux avait été faite correctement, malgré qu'un tableau des coûts récapitulatif tous les postes, sur la base de devis, n'ait pas été soumis aux propriétaires avant les travaux pour aval ou pour leur permettre de choisir certains

fournisseurs. Elle a précisé que les travaux effectués dans les appartements [...] et [...] étaient récapitulés à la pièce 152 du bordereau de N._____. S'agissant du coût des travaux, l'experte s'est notamment référée aux comptes 2011 (cf. pièce 110) et 2012 (cf. pièce 112).

b) N._____ a requis que des explications soient fournies par l'experte. G._____ et J._____ ont indiqué n'avoir aucune question complémentaire à adresser à l'experte, ni aucune explication à lui demander. Le 9 octobre 2015, l'experte a déposé un rapport complémentaire.

10. Sur la pièce 152, un montant de 5'143 fr. 45 en faveur de L._____ pour des travaux d'électricité est indiqué sur le document intitulé « coût d'une rénovation » relatif à l'appartement n° [...] (soit l'appartement [...], réd.); un montant de 5'150 fr. 20 en faveur de L._____ pour des travaux d'électricité est indiqué sur le document intitulé « coût d'une rénovation » relatif à l'appartement n° [...] (soit l'appartement [...], réd.). Sur la pièce 112, soit sur le compte d'immeuble du 1^{er} au 16 avril 2012, un montant de 5'150 fr. 20 a été comptabilisé le 3 février 2012 en faveur de L._____ avec la référence « [...] - réf. app [...] » (soit l'appartement [...], réd.) et un montant de 5'143 fr. 45 a été comptabilisé le 5 avril 2012 en faveur de L._____ avec la référence « [...] - réf. app [...] » (soit l'appartement [...], réd.).

11. a) Lors de l'audience de débats principaux et des plaidoiries finales du 28 juin 2016, B.Y._____ associée gérante, s'est présentée pour N._____, assistée de son conseil. G._____ s'est présentée personnellement, assistée de son conseil, lequel représentait également J._____, dispensée de comparution personnelle.

b) Interrogée en qualité de partie, B.Y._____ a déclaré qu'elle confirmait les allégués et les déterminations déposés par son avocat, soit notamment les allégués 196 et 197 (cf. *supra* ch. 7c). A.Y._____ a par ailleurs été entendu comme témoin.

12. a) Ayant renoncé à des plaidoiries orales, N._____ a déposé des plaidoiries écrites le 5 septembre 2016, en concluant, sous suite de frais à dépens, à ce que la conclusion I de sa demande du 10 juin 2013 soit réduite en ce sens qu'G._____ et J._____ soient reconnues ses débitrices solidaires et lui doivent immédiat paiement de la somme de 10'431 fr. 20, avec intérêts à 5 % l'an dès le 18 avril 2012 sur 8'304 fr. 50 et à 5 % l'an dès le 20 juin 2012 sur 2'126 fr. 50 (I), à ce que les conclusions II et III soient confirmées (II) et à ce que les conclusions d'G._____ et J._____ soient rejetées (III).

b) Par mémoire conclusions du 5 septembre 2016, G._____ et J._____ ont, sous suite de tous frais et dépens, confirmé intégralement leurs conclusions reconventionnelles du 9 octobre 2013.

En droit :

1. Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., le présent appel est recevable.

2.

2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions

d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JdT 2010 III 115, p. 134). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, op. cit., p. 135).

2.2

2.2.1 A l'appui de son écriture d'appel, N._____ (ci-après : l'appelante) a produit deux factures de L._____. L'appelante considère que ces pièces ont été produites sans retard, puisqu'elles accompagnent le mémoire d'appel. Elle indique par ailleurs que l'on ne saurait lui reprocher de ne pas avoir fait preuve de la diligence requise, affirmant qu'elle n'avait aucune raison de s'attendre à ce qu'il lui soit reproché que deux factures de L._____, figurant selon elle dans l'intégralité du dossier examiné par l'experte, n'aient pas été produites.

2.2.2 Les faits et moyens de preuves nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC ; Tappy, op. cit., p. 138). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement les faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (TF 5A_695/2012 du 20 mars 2013 consid. 4.2.1 ; TF 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1, SJ 2013 1311 ; JdT 2011 III 43 et les réf. citées).

2.2.3 En l'espèce, les pièces produites par l'appelante numérotées de 0 à 2 sont des pièces de forme et sont donc recevables. Quant aux pièces 4 et 5, elles ne figuraient pas au dossier de première instance et l'appelante ne démontre pas pour quelle raison elle n'aurait pas été en mesure de les produire devant l'instance précédente. Elle se limite à invoquer qu'elle n'avait aucune raison de penser qu'il lui serait reproché

de ne pas les avoir produites, dès lors qu'elles figuraient au dossier examiné par l'experte, sans autre motivation.

Par conséquent, ces pièces sont irrecevables, dès lors qu'elles auraient pu et dû être produites devant l'autorité précédente. Toutefois, au vu des éléments du dossier, la question de l'admission ou non de la recevabilité de ces pièces n'apparaît pas décisive pour la résolution du litige (cf. *infra* consid. 3.4.1).

3.

3.1

3.1.1 Seule est discutée en appel la question de la preuve du bien-fondé du double prélèvement de 5'150 fr. 20 le 3 février 2012 et de 5'143 fr. 45 le 5 avril 2012 par l'appelante, soit 10'263 fr. 65 au total. Celle-ci prétend que ces prélèvements relèveraient du remboursement du montant avancé par A.Y._____ pour le paiement de deux factures à L._____ en relation avec des travaux effectués sur les appartements [...] et [...] propriété des intimées G._____ et J._____. Se plaignant d'une violation de l'art. 8 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), l'appelante fait valoir que ce remboursement serait établi par les déclarations de B.Y._____, organe de N._____, qui aurait confirmé que A.Y._____ avait réglé personnellement le 9 janvier 2012 deux factures de L._____ à hauteur de 10'000 fr., par un virement du 9 janvier 2012 sur le compte [...] dont est titulaire A.Y._____ à la [...], par les avis de débit du compte [...], par le compte de l'immeuble sis [...] et par le fait que le rapport d'expertise ait mentionné qu'elle avait accompli ses tâches conformément aux règles de l'art. Elle se prévaut également des factures produites en appel sous pièces 4 et 5 (cf. *supra* consid. 2.2.3). L'appelante explique que si le versement effectué par A.Y._____ s'est élevé à 10'000 fr. plutôt qu'à 10'293 fr. 65 (5'150 fr. 20 + 5'143 fr. 45), ce serait parce que les liquidités du compte des intimées n'étaient pas suffisantes à ce moment-là et qu'un escompte de 3 % aurait été prélevé par A.Y._____.

3.1.2 De leur côté, les intimées prétendent qu'aucune pièce au dossier n'établirait de lien entre les factures litigieuses et le versement de 10'000 fr. effectué par A.Y._____. Elles font valoir qu'elles ignorent tout de la cause réelle de ce versement, A.Y._____ pouvant avoir eu d'autres paiements à régler auprès de L._____. Elles invoquent également que le contenu de l'expertise ne serait pas probant, faute pour l'experte d'avoir effectué un audit, et qu'il s'agirait en définitive d'une appréciation globale et formelle des comptes.

3.2

3.2.1 Aux termes de l'art. 8 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. Pour tout le domaine du droit civil fédéral, la loi régit non seulement la répartition du fardeau de la preuve mais aussi les conséquences de l'absence de preuve (ATF 114 II 289 consid. 2a). Un droit à la preuve et à la contre-preuve est également déduit de l'art. 8 CC (ATF 129 III 18 consid. 2.6). Cette disposition répartit le fardeau de la preuve et détermine qui doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 132 III 689 consid. 4.5, rés. in JdT 2007 I 69, SJ 2007 I 185). Elle accorde également à la partie ayant la charge de la preuve le droit de faire administrer des preuves pour des allégations pertinentes (ATF 129 III 18 consid. 2.6, SJ 2003 I 208).

Le juge enfreint en particulier l'art. 8 CC s'il tient pour exactes les allégations non prouvées d'une partie, nonobstant leur contestation par l'autre, ou s'il refuse toute administration de preuve sur des faits pertinents en droit (ATF 130 III 591 consid. 5.4 ; ATF 114 II 289 consid. 2a ; ATF 105 II 143 consid. 6a/aa). En présence de deux affirmations opposées des parties, les juridictions cantonales ne sauraient dès lors admettre celle qui leur paraît la plus plausible, sans avoir fait administrer des preuves, ne fût-ce que par des indices ou par l'interrogatoire des parties (ATF 71 II 127). L'art. 8 CC ne régit pas l'appréciation des preuves et ne précise pas comment ni par quels moyens la preuve doit être administrée, ni de quelle manière le juge doit l'apprécier (ATF 137 III 226, rés. in JdT 2011 II 431). Lorsque l'appréciation des preuves convainc le juge que le fait litigieux est

établi, la répartition du fardeau de la preuve (art. 8 CC) n'a plus d'objet (ATF 132 III 626 consid. 3.4 ; ATF 119 II 114 consid. 4c et les arrêts cités).

3.2.2 Le juge apprécie librement la force probante des preuves en fonction des circonstances concrètes, sans être lié par des règles légales et sans être obligé de suivre un schéma précis (ATF 133 I 33 consid. 2.1 ; TF 5A_250/2012 du 18 mai 2012 consid. 7.4.1). Il n'y a pas de hiérarchie légale entre les moyens de preuve autorisés (TF 5A_113/2015 du 3 juillet 2015 consid. 3.2). L'appréciation des preuves par le juge consiste, en tenant compte du degré de la preuve exigé, à soupeser le résultat des différents moyens de preuves administrés et à décider s'il est intimement convaincu que ce fait s'est produit, et partant, s'il peut le retenir comme prouvé (TF 5A_812/2015 du 6 septembre 2016 consid. 5.2). L'appréciation *in concreto* de la valeur probante d'une expertise ressortit au fait. Le juge n'est en principe pas lié par les conclusions de l'expert. Il doit apprécier le rapport en tenant compte de l'ensemble des autres preuves administrées. Toutefois, il ne saurait s'en écarter sans raison sérieuse et doit motiver sa décision à cet égard (ATF 129 I 49 consid. 4 ; ATF 128 I 81 consid. 2 ; TF 5A_802/2014 du 7 novembre 2014 consid. 4.1 ; TF 5A_146/2011 du 7 juin 2011 consid. 4.2.1).

3.3 Le premier juge a retenu que, le 3 février 2012, un montant de 5'150 fr. 20 et, le 5 avril 2012, un montant de 5'143 fr. 45, à savoir un total de 10'293 fr. 65, avaient été prélevés par l'appelante sur le compte [...] pour être versés à A.Y._____, à une adresse qui n'était pas celle de sa fiduciaire. L'appelante avait comptabilisé ces montants, dans le compte immeuble, avec le libellé « [...] », respectivement « [...] ». Toutefois, sous réserve d'un extrait d'un compte ouvert au nom de A.Y._____ auprès de la[...] qui faisait état d'un versement, le 9 février 2012, de 10'000 fr. en faveur de L._____ avec la mention « [...]», l'appelante n'avait produit aucune pièce en relation avec ces versements, notamment les deux factures précitées (soit les pièces irrecevables produites en appel, réd. [cf. *supra* consid. 2.2.3]). Ainsi, elle n'avait pas établi l'existence de prestations de L._____ en faveur des intimées dont le paiement aurait été le cas échéant avancé par A.Y._____ puis remboursé à celui-ci au

moyen des prélèvements litigieux. Il convenait donc de considérer que l'appelante avait effectué des prélèvements indus, pour un montant total de 10'293 fr. 65, sur le compte des intimées, montant qui devait ainsi être restitué.

3.4

3.4.1 Il ressort de l'expertise que l'appelante a accompli les tâches découlant de son contrat de gérance d'immeubles en respectant les règles de l'art. S'agissant en particulier des travaux exécutés dans les appartements [...] et [...], l'experte a considéré que la gestion des travaux avait été correcte, malgré qu'un tableau des coûts récapitulant tous les postes, sur la base de devis, n'avait pas été soumis aux propriétaires avant les travaux pour aval ou pour leur permettre de choisir certains fournisseurs. Par ailleurs, l'experte s'est référée à la pièce 152 du bordereau de l'appelante, soit au tableau des coûts récapitulant tous les postes, parmi lesquels figurent l'entreprise L. _____ pour des travaux à hauteur de 5'150 fr. 20, d'une part, et de 5'143 fr. 45, d'autre part, sans que ces points aient été discutés en première instance, ainsi qu'aux comptes 2011 (cf. pièce 110) et compte d'immeuble du 1^{er} au 16 avril 2012 (cf. pièce 112). Ces pièces font expressément référence aux factures litigieuses de même qu'à leur montant. Ainsi, l'expertise établit l'existence de travaux d'électricité effectués par l'entreprise L. _____ dans les appartements [...] et [...] à concurrence desdits montants. Dans la mesure où les intimées n'ont pas fait valoir et encore moins démontré que les références contenues dans les pièces susmentionnées étaient inexactes, ni n'ont contesté que les travaux qui ont fait l'objet des deux factures litigieuses aient été effectués, il y a lieu de s'en tenir au contenu de l'expertise, dont rien n'indique qu'il serait erroné. Sur cette base, il importe peu en définitive que les factures en question aient été ou non produites en première instance, dès lors que des pièces se référant précisément à leur contenu ont été versées à la procédure. Le premier juge a du reste fondé son raisonnement sur l'expertise judiciaire, sans qu'aucun grief ait été soulevé à cet égard.

Il appartenait aux intimées, qui prétendent qu'il n'y aurait aucune preuve que les factures éditées par L._____ aient été effectivement payées, de l'alléguer et de l'établir, ce qu'elles n'ont pas fait. De même, il leur appartenait d'alléguer et d'établir au paiement de quelles autres dettes le versement de 10'000 fr. effectué par A.Y._____ en faveur de l'entreprise L._____ était destiné, ce qui n'a pas été fait non plus, de sorte que leur argument ne tient pas. Quant au contenu soi-disant non probant de l'expertise, si les intimées avaient des doutes sur le contenu de l'expertise, comme elles semblent le dire, il leur revenait de demander un complément ou une contre-expertise en première instance, ce qui n'a pas été fait, les intimées ayant même indiqué n'avoir aucune question complémentaire à adresser à l'experte, ni aucune explication à lui demander.

A cela vient s'ajouter, d'une part, le témoignage dont fait état l'appelante, soit celui de B.Y._____, qui peut être pris en considération en dépit du lien conjugal l'unissant à A.Y._____, dès lors qu'il est corroboré par un autre élément probatoire du dossier, à savoir l'expertise qui est fondée sur des pièces faisant expressément référence aux factures litigieuses de même qu'à leur montant et, d'autre part, l'intitulé précis du virement fait par A.Y._____ en faveur de L._____, qui indique clairement la référence aux factures litigieuses et le montant versé avec la mention « arrondi ».

3.4.2 Dans la mesure où l'existence d'un escompte octroyé par le créancier a été admise par l'appelante, il y a lieu de réduire le montant qui était dû à l'entreprise tierce de 10'293 fr. 65 à 10'000 francs. En effet, dès lors que A.Y._____ ne s'est acquitté que d'un montant de 10'000 fr. en faveur de L._____, l'appelante aurait dû prélever la somme effectivement payée par A.Y._____ sur le compte des intimées. Il y a ainsi un trop payé de 293 fr. 65 de la part de l'appelante en faveur de A.Y._____. On observera toutefois qu'il n'est pas établi que l'appelante connaissait l'existence de cet escompte au moment du versement de ces montants sur le compte de A.Y._____, de sorte que l'on ne saurait dire qu'il s'agissait d'un prélèvement sans cause, ce d'autant moins que

l'expertise a confirmé la quotité des montants débités par la gérance sur le compte [...], lesquels correspondent au montant des factures. Cela étant dit, le différentiel de 293 fr. 65 devra être remboursé par l'appelante aux intimées.

3.5 Au vu de ce qui précède, force est de constater que la démonstration de l'appelante est pertinente, contrairement à la subsomption du premier juge, qui a fait fi dans son appréciation des éléments énoncés ci-dessus et qui a consacré, sous l'angle du fardeau de la preuve, une violation de l'art. 8 CC.

C'est ainsi à tort que le premier juge a considéré que l'appelante n'avait pas prouvé avoir acquitté les factures litigieuses à L._____ et qu'elle devait restituer la somme de 10'293 fr. 65 aux intimées.

4. Compte tenu de ce qui précède, l'appel doit être partiellement admis et le jugement entrepris réformé en ce sens que les intimées doivent payer à l'appelante, solidairement entre elles, la somme de 5'011 fr. 10 (5'304 fr. 75 - 293 fr. 65), avec intérêts à 5 % l'an dès le 16 avril 2012 - comme retenu par le premier juge, l'appelante ne motivant pas la date du 18 avril 2012 avancée dans ses conclusions - et que les oppositions formées par les intimées aux commandements de payer aux poursuites n^{os} [...] de l'Office des poursuites du district de [...], et [...] de l'Office des poursuites du district de [...] doivent être définitivement levées.

L'appelante, qui a réclamé la somme de 5'304 fr. 75 et obtient au final la somme de 5'011 fr. 10, obtient gain de cause dans une très large mesure (art. 107 al. 1 let. a CPC), de sorte que les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 653 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5], seront mis à la charge des intimées G._____ et J._____, solidairement entre elles (art. 106 al. 1 et 3 CPC).

Les intimées G._____ et J._____, solidairement entre elles, verseront à l'appelante N._____ la somme de 2'653 fr. à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de seconde instance (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
p r o n o n c e :

I. L'appel est partiellement admis.

II. Il est statué à nouveau comme il suit :

- I. Les défenderesses G._____ et J._____, solidairement entre elles, doivent payer à la demanderesse N._____ la somme de 5'011 fr. 10 (cinq mille onze francs et dix centimes), plus intérêts à 5 % l'an dès le 16 avril 2012.
- II. L'opposition formée par la défenderesse G._____ au commandement de payer, poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district de [...], notifié le 31 août 2012, est définitivement levée dans la mesure figurant sous chiffre I ci-dessus.
- III. L'opposition formée par la défenderesse J._____ au commandement de payer, poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district de [...], notifié le 20 juin 2012, est définitivement levée dans la mesure figurant sous chiffre I ci-dessus.
- IV. Les frais judiciaires, arrêtés à 5'120 fr. (cinq mille cent vingt francs), sont mis à la charge des défenderesses G._____ et J._____, solidairement entre elles.

V. Les défenderesses G._____ et J._____, solidairement entre elles, doivent verser à la demanderesse N._____ la somme de 5'800 fr. (cinq mille huit cents francs), à titre de dépens.

VI. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 653 fr. (six cent cinquante-trois francs), sont mis à la charge des intimées G._____ et J._____, solidairement entre elles.

IV. Les intimées G._____ et J._____, solidairement entre elles, doivent verser à l'appelante N._____ la somme de 2'653 fr. (deux mille six cent cinquante-trois francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

V. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Marc Cheseaux (pour N._____),
- Me François Gillard (pour G._____ et J._____),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte.

La Cour d'appel 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), le 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 :