

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 3 février 2010

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Creux et Krieger
Greffier : M. d'Eggis

* * * * *

Art. 216, 221 CO

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **V.**_____, à Echallens, défendeur, contre le jugement rendu le 18 mai 2009 par la Juge de paix des districts du Jura Nord vaudois et du Gros-de-Vaud dans la cause divisant le recourant d'avec **A.**_____, à Genève, demandeur.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement du 18 mai 2009, la Juge de paix des districts du Jura Nord vaudois et du Gros-de-Vaud a prononcé que le défendeur V. _____ doit payer au demandeur A. _____ le montant de 873 fr. 35, valeur échue (I) et arrêté les frais de justice et les dépens (II et III).

L'état de fait de ce jugement est le suivant :

"1. Le 29 mai 2008, A. _____ a acheté à V. _____ le bâtiment " [...]", comprenant une partie habitation - deux appartements loués pour un loyer mensuel de fr. 850.- chacun -, et un café, sis à [...].

Les articles 8 à 10 du contrat de vente immobilière ont la teneur suivante :

"8.- L'entrée en jouissance, la prise de possession ainsi que le transfert des profits, des charges et des risques de l'immeuble vendu interviendront avec effet le trente mai deux mille huit, jour du paiement du prix de vente comme déterminé ci-dessous.

Le transfert de la propriété interviendra avec effet au jour de la mutation opérée au Registre foncier, soit dans le délai légal à compter de la constatation, par le notaire soussigné, du paiement de la totalité du prix de vente, prévu dont le trente mai deux mille huit au plus tard.

9.- L'impôt foncier, les primes d'assurance diverses et toutes autres contributions quelconques à la charge de l'immeuble vendu, pour l'année en cours, seront supportées par les parties, proportionnellement à leur temps de jouissance et durée de possession.

10.- Un décompte de vente - valeur au jour de l'entrée en jouissance et prise de possession - sera établi contradictoirement entre les parties dans les trente jours à compter du trente mai deux mille huit.

Ce décompte portera sur les profits et les charges de l'immeuble vendu, notamment sur l'impôt foncier, les primes d'assurances diverses, les taxes liées à la propriété immobilière, les loyers dus ou payés d'avance, les abonnements d'eau et d'électricité ainsi que sur l'éventuel combustible en stock.

Le solde de ce décompte, sitôt reconnu exact, devra être payé de suite par la partie débitrice."

2. Après plusieurs tentatives d'établir un décompte consensuel, en date du 29 août 2008, F. _____, administrateur de la fiduciaire F. _____ SA et mandataire de V. _____ dans le cadre de la vente de l'immeuble " [...]" a établi le décompte suivant :

"Charges de l'immeuble sur période

| No | Assurance | Prime annuelle | Part acheteur |
|-----------|------------------|-----------------------|----------------------|
| 1 | ECA Immeuble | 1194.35 | 5/7 696.70 |
| 2 | ECA Annexe | 37.65 | |

| | | | |
|---|--|---|----------------|
| | | | 21.90 |
| 3 | Dégâts d'eau - 1.10.07 - 30.09.08 | 641.00 | 4/12 213.65 |
| 4 | Mazout | 2000 litres en stock | 2'183.65 |
| | | à 109.00 / 100 kg | |
| 5 | Electricité 1* | 1/3 pour juin 08 | 52.00 |
| 6 | Electricité 2* *Décompte reçu 21.08 | Du 01.01 au 11.07.08, 191 jours, Part acheteur 41 jours 41/191 | 65.75 |
| 7 | Eau *Décompte reçu 19.08. | 01.01. - 30.06.08 1/6 du total | 45.95 |
| | F. _____ SA honoraires et débours selon facture annexée. | ½ à chaque partie, soit 50% de 952.10 | 476.05 |
| | Total | | 3'755.65 |

L'impôt foncier 2008 étant dû par tout propriétaire au 1^{er} janvier pour l'entier de l'année en cours, **il n'est pas considéré dans le présent décompte** et reste par conséquent à **la charge du vendeur**.

Produits de l'immeuble

| | | | |
|---|---------------------|----------------|----------|
| 1 | Loyer appartement 1 | Juin - juillet | 1'700.00 |
| 2 | Loyer appartement 2 | Juin - juillet | 1'700.00 |
| | Total | | 3'400.00 |

BALANCE

| | | | |
|--|------------------------------------|--|-----------------|
| | CHARGES | | 3'755.65 |
| | PRODUITS | | 3'400.00 |
| | Différence en faveur du vendeur | | 355.65 " |

En réponse à ce décompte, le demandeur a adressé le 14 septembre 2008 une lettre à F. _____ dont la teneur est la suivante :

"J'accuse réception de votre premier vrai décompte acheteur vendeur que vous m'avez fait parvenir en date du 29 août 2008, ensemble avec ses annexes.

Malheureusement, il contient plusieurs positions erronées, à savoir :

1. Position no 3, dégâts d'eau : vous devez vous faire rembourser ce montant auprès de l'assurance dégâts d'eau conclu par V. _____, comme vous l'a déjà dit notre courtier, M. [...].
2. Position 4, Mazout : Dans les décomptes préliminaires, vous avez d'abord mentionné un montant de Fr. 1'500.--, puis Fr. 2'000.--. Je suis d'accord de payer Fr. 2'000.--.
3. Position 8, honoraires : Je ne vous ai jamais donné de mandat de gestion. Donc, il n'y a pas d'honoraires à me facturer.

4. *Produits de l'immeuble : Vous avez omis de mentionner le loyer du mois d'août, montant de Fr. 850.-- payé par Madame Lang à votre société.*

Donc la balance est de Fr. 1'367.70 en ma faveur.

*Vous êtes prié de verser le montant de Fr. 1'367.70 **jusqu'au 30 septembre 2008** au plus tard au moyen du bulletin de versement ci-joint. Ainsi, nous pourrons enfin clôturer cette affaire."*

F. _____ a ensuite écrit au demandeur le 18 septembre 2008 ce qui suit :

"Contrairement à vos instructions, nous avons constaté que Madame [...] a versé le loyer du mois d'août sur le compte de notre mandant.

Dès lors, le décompte réalisé antérieurement n'est plus correct et il se présente comme suit :

| | |
|---|----------------------|
| <i>Solde en notre faveur du décompte 29.08.2008</i> | <i>355.65</i> |
| <i>Loyer août 2008 - [...]</i> | <i>850.00</i> |
| <i>Solde en votre faveur</i> | <i>494.35</i> |

Comme l'indique l'annexe, le montant de CHF 494.35 a été versé sur votre compte auprès de l'UBS à Genève.

Nous considérons ce dossier comme définitivement classé."

S'en est suivi, le 22 septembre 2008, un courrier adressé par le demandeur à F. _____, dont le contenu est le suivant :

"J'accuse réception de votre nouvelle version du décompte acheteur vendeur daté du 18 septembre. Malheureusement, je dois constater que vous n'avez pas lu le contenu de ma correspondance que je vous ai adressée le 14 septembre, indiquant l'ensemble des erreurs que votre décompte du 28 août contient, à savoir :

- 1. Position no 3, dégâts d'eau : vous devez vous faire rembourser ce montant auprès de l'assurance dégâts d'eau conclu par V. _____, comme vous l'a déjà dit notre courtier, M. [...].*
- 2. Position 4, Mazout : Dans les décomptes préliminaires, vous avez d'abord mentionné un montant de Fr. 1'500.--, puis Fr. 2'000.--. Je suis d'accord de payer Fr. 2'000.--.*
- 3. Position 8, honoraires : Je ne vous ai jamais donné de mandat de gestion. Donc, il n'y a pas d'honoraires à me facturer.*
- 4. Produits de l'immeuble : Vous avez omis de mentionner le loyer du mois d'août, montant de Fr. 850.-- payé par Madame [...] à votre société. Vous avez accepté dans votre décompte du 18 septembre que Madame [...] a versé le loyer du mois d'août à votre société.*

Donc, la balance est de Fr. 1'367.70 en ma faveur. Tenant compte des Fr. 494.35 que vous venez de me verser, le nouveau solde en ma faveur est de Fr. 873.35.

*Je vous donne un **ultime délai** au **30 septembre 2008** pour me verser le montant de Fr. 873.35, solde effectif du décompte acheteur-vendeur. Si l'argent ne devait pas être sur mon compte à la date proposée, je transmettrai le dossier à mon avocat qui agira, tout dommage et intérêt étant réservés pour inexécution. "*

3. En date du 20 octobre 2008, le demandeur a requis la notification d'un commandement de payer à F._____ SA, par l'intermédiaire de son administrateur F._____, dans la poursuite n° 445853 de l'Office des poursuites d'Echallens, pour le montant de fr. 873.35 plus intérêt à 5 % dès le 22 octobre 2008, invoquant comme cause de l'obligation : "Décompte final du 22 septembre 2008".

F._____ a formé opposition totale à ce commandement de payer.

4. En date du 12 janvier 2009, le demandeur a déposé une action en reconnaissance de dette tendant à ce qu'il soit prononcé que V. _____ est son débiteur de la somme de fr. 873.35.

5. Le juge de céans a tenu audience le 4 mai 2009, en présence des parties. Le demandeur était représenté par [...], selon procuration; quant au défendeur, il était assisté de F._____. A l'audience, le demandeur a confirmé les conclusions de sa requête du 12 janvier 2009. Pour sa part, le défendeur a conclu au rejet de la requête; il a soulevé la compensation pour la créance qu'il prétend détenir à l'endroit du demandeur pour des montants liés aux charges de l'immeuble vendu."

En droit, le premier juge a considéré en bref que le demandeur avait admis devoir la somme de 2'882 fr. 30, selon décompte du 29 août 2008, mais qu'il pouvait prétendre au montant de 4'250 fr. correspondant à divers loyers versés par erreur par le locataire sur le compte du défendeur. De son côté, le défendeur invoquait la compensation à concurrence de 3'755 fr. 65. Toutefois, pour quatre mois de primes de l'assurance contre les dégâts d'eau (213 fr. 65), le défendeur n'avait pas prouvé la conclusion d'une nouvelle police d'assurance, si bien qu'il ne pouvait rien prétendre à ce titre; de même, pour le mazout (2'183 fr. 65), le défendeur n'avait produit aucune pièce justificative pour établir le nombre de litres restant au 30 mai 2008 et le prix payé, si bien qu'il ne pouvait prétendre à un montant supérieur à celui admis par le demandeur, soit 2'000 fr.; enfin, le demandeur n'avait donné aucun mandat à la fiduciaire F._____ SA, de sorte que le défendeur ne pouvait réclamer le paiement de la moitié des honoraires de celle-ci (476 fr. 05). Le premier juge a conclu que le défendeur doit payer au demandeur une somme de

1'367 fr. 70 (4'250 francs - 2'882 fr. 30), sous déduction d'un acompte de 494 fr. 35, soit le montant de 873 fr. 35.

B. V._____ a recouru contre ce jugement en concluant à sa réforme en ce sens qu'il n'est astreint à payer à A._____ que la somme de 183 fr. 55, les conclusions de la demande étant rejetées pour le surplus. Le recourant n'a pas déposé de mémoire ampliatif.

En droit :

1. Le recours pour déni de justice (art. 356 CPC) est seul ouvert contre un jugement principal rendu par un juge de paix en procédure sommaire (art. 346 ss CPC), applicable à une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est inférieure à 1'000 fr. (art. 113 al. 2 LOJV [loi d'organisation judiciaire; RSV 173.01]).

2. a) Le recours pour déni de justice peut conduire soit à la nullité, soit à la réforme de la décision attaquée (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3ème éd., 2002, 3ème éd., 2002, n. 4 ad art. 356 CPC, p. 537 et les arrêts cités).

Les conclusions en réforme du recours ne sont ni nouvelles ni plus amples que celles de la première instance; elles sont recevables (art. 452 al. 1 CPC).

b) Le déni de justice est une décision arbitraire, rompant manifestement l'égalité entre parties et violant un principe légal, ou encore une décision arbitraire dans laquelle le juge statue contrairement à une disposition légale précise ou se met en contradiction flagrante avec les pièces du dossier (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 5 ad art. 356 CPC, p. 537). Cette notion est analogue à celle d'arbitraire selon l'art. 4 aCst (JT

1937 III 83), actuellement selon l'art. 9 Cst (à ce dernier sujet : ATF 134 I 263, c. 3.1 pp. 265/266; ATF 133 II 257 c. 5.1 pp. 260/261; ATF 132 I 13 c. 5.1; ATF 131 I 217 c. 2.1, 57 c. 2; ATF 129 I 173 c. 3.1).

3. Le recourant conteste le rejet par le premier juge de deux de ses prétentions, selon son décompte du 29 août 2008, à savoir celle relative à l'assurance contre les dégâts d'eau (213 fr. 65) et celle relative à la prise en charge de la moitié des honoraires de la fiduciaire F. _____ SA (476 fr. 05), soit un montant total de 689 fr. 70.

a) Le premier juge a constaté que le recourant indiquait "avoir conclu une nouvelle police d'assurance et [refusait] de payer deux fois le même risque", mais qu'aucune des parties n'avait produit de pièces justificatives relatives à cette prime d'assurance. Il incombait au recourant qui demandait le remboursement de cette charge de prouver son existence et son montant, si bien qu'à défaut de preuve, il ne pouvait prétendre à rien.

Une telle motivation n'a rien d'insoutenable. Quand bien même le principe d'une répartition des charges relatives aux primes d'assurance diverses pour l'année en cours entre les parties au contrat de vente immobilière était prévu pro rata temporis (art. 9 du contrat de vente; jgt p. 2), l'absence d'une pièce justificative au sujet du montant de la prime relative à l'assurance pour les dégâts d'eau, dont la production incombait au recourant, ne permet pas d'allouer à ce dernier le montant dont il réclame le remboursement. Le recourant n'expose du reste nulle part en quoi le premier juge aurait fait une application arbitraire du droit matériel. Son recours doit donc être rejeté sur ce point.

b) Selon le premier juge, en ce qui concerne la prise en charge de la moitié des honoraires de la fiduciaire F. _____ SA mandatée par le recourant, ce dernier n'a pas non plus apporté la preuve que l'intimé aurait mandaté celle-ci ou accepté de participer au paiement des

honoraires. Or, il lui incombait de prouver le fondement et la quotité de sa prétention à cet égard.

Le recourant n'expose pas en quoi le droit matériel fédéral aurait été appliqué arbitrairement à cet égard. La motivation du premier juge n'apparaît pas insoutenable. Aucun élément au dossier ne permet de retenir que le recourant aurait co-mandaté la fiduciaire F._____ SA pour l'établissement d'un décompte entre le vendeur et l'acheteur et que l'intimé serait redevable d'un quelconque montant au titre des honoraires facturés par ladite fiduciaire. Le recours doit ainsi être rejeté sur ce point également.

4. En définitive, le recours doit être rejeté, en application de l'art. 465 al. 1 CPC, et le jugement confirmé.

Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 150 fr. (art. 230 TFJC).

Par ces motifs,
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
en application de l'art. 465 al. 1 CPC,
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais de deuxième instance du recourant V._____ sont arrêtés à 150 fr. (cent cinquante francs).

IV. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 3 février 2010

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

Le greffier :

Du

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

- M. V. _____,
- M. A. _____.

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 689 fr. 70.

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 des districts du Jura Nord vaudois et du Gros-de-Vaud.

Le greffier :