

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 27 février 2024

Composition : Mme CHERPILLOD, présidente
M. Winzap et Mme Crittin Dayen, juges
Greffière : Mme Vouilloz

Art. 106 ss et 110 CPC

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **C.**_____ **SA**, à [...], et **L.**_____, à [...], contre le jugement rendu le 5 octobre 2022 par la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant les recourantes d'avec **A.V.**_____, à [...], **B.V.**_____, au [...], **C.V.**_____, au [...], **D.V.**_____, au [...], **E.V.**_____, à [...], et **F.V.**_____, à [...], la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 5 octobre 2022, expédié pour notification aux parties le 25 septembre 2023, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois (ci-après : la présidente) a rejeté la demande formée le 14 août 2017 par A.V._____, B.V._____, C.V._____, E.V._____, D.V._____ et F.V._____ à l'encontre de la PPE [...], C._____ SA et L._____ (I), a fixé les frais judiciaires à 10'000 fr., les a mis à la charge de C._____ SA et L._____ et les a compensés avec les avances de frais versées (II), a dit que C._____ SA et L._____, solidairement entre elles, étaient les débitrices de A.V._____, B.V._____, C.V._____, E.V._____, D.V._____ et F.V._____, solidairement entre eux, et leur devaient immédiat paiement de la somme de 9'560 fr. à titre de remboursement de leurs avances de frais judiciaires (III), a dit que C._____ SA et L._____, solidairement entre elles, étaient les débitrices de A.V._____, B.V._____, C.V._____, E.V._____, D.V._____ et F.V._____, solidairement entre eux, et leur devaient immédiat paiement de la somme de 5'000 fr. à titre de dépens (IV) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En droit, la présidente, appelée à statuer sur une action en passage nécessaire, a retenu que, compte tenu de la vente des cinq lots de propriété par étages par C._____ SA et de l'absence de substitution des nouveaux propriétaires desdits lots, l'action n'était pas dirigée contre toutes les parties tenues de procéder, de sorte qu'il y avait défaut de légitimation passive et que la demande devait être rejetée. S'agissant des frais judiciaires et des dépens, la présidente a considéré que la perte d'objet du litige était liée à la décision de C._____ SA de vendre les cinq lots de propriété par étages dont elle était propriétaire lors de l'introduction du litige. Elle a relevé que, alors que les ventes desdits lots étaient intervenues entre les mois de juillet 2019 et juillet 2020, ce n'était que le 1^{er} septembre 2022 que C._____ SA lui avait fait part, respectivement à la partie adverse, de cet élément. S'il était exact que les extraits du Registre foncier constituaient des faits notoires, il n'en

demeurait pas moins que le principe de la bonne foi impliquait pour C._____ SA d'attirer immédiatement l'attention de la présidente sur ce point. La présidente a opposé le même reproche à L._____, laquelle devait être au fait de ces ventes puisqu'elle recevait à tout le moins les procès-verbaux des assemblées générales de la [...]. Partant, elle a retenu que l'équité exigeait que l'intégralité des frais judiciaires et des dépens soient mis à la charge de C._____ SA et L._____, solidairement entre elles.

B. Par acte du 26 octobre 2023, C._____ SA et L._____ (ci-après : les recourantes) ont interjeté recours contre le jugement précité, en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à ce que le jugement soit réformé en ce sens que l'intégralité des frais judiciaires soit mise à la charge de A.V._____, B.V._____, C.V._____, D.V._____, E.V._____ et F.V._____ (ci-après : les intimés), solidairement entre eux, à ce que les intimés, solidairement entre eux, doivent rembourser la somme de 1'040 fr. aux recourantes, solidairement entre elles, à titre de remboursement de leurs avances de frais judiciaires, et à ce que de pleins et entiers dépens soient mis à la charge des intimés, solidairement entre eux. Subsidiairement, elles ont conclu à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause à la présidente pour nouveau jugement dans le sens des considérants.

Par réponse du 18 janvier 2024, l'intimé A.V._____ a conclu, avec suite de dépens, à l'irrecevabilité du recours et a déclaré se rallier aux réponses qui seront déposées par les autres intimés.

Par réponse du 25 janvier 2024, l'intimée F.V._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet du recours.

Par réponses du même jour, les intimés B.V._____, E.V._____, D.V._____ et C.V._____ ont déclaré contester les éléments et arguments présentés dans le recours et faire leur les réponses des autres intimés.

C. La Chambre des recours civile fait sien dans son entier l'état de fait du jugement, complété dans la mesure nécessaire par les pièces du dossier, dont il ressort notamment ce qui suit :

1. Les intimés sont copropriétaires de la parcelle n° [...] de la Commune de [...].

2. a) La parcelle n° [...] de la Commune de [...] est constituée en propriété par étages, à savoir la PPE « [...] » (ci-après : la PPE), et est composée de six lots, soit les lots n^{os} [...] à [...].

b) La recourante C. _____ SA était propriétaire, en propriété individuelle, du lot n° [...] jusqu'au 27 avril 2020, du lot n° [...] jusqu'au 6 juillet 2020, du lot n° [...] jusqu'au 7 juillet 2020, du lot n° [...] jusqu'au 4 mai 2020 et du lot n° [...] jusqu'au 3 juillet 2019 de la PPE.

c) La recourante L. _____ est propriétaire, en propriété individuelle, du lot n° [...] de la PPE.

3. La parcelle n° [...] est au bénéfice d'une servitude de passage à pied, ID.[...], dont les fonds servants sont les parcelles n^{os} [...] et [...].

Cette servitude s'exerce sur une largeur d'un mètre et permet aux intimés de rejoindre la voie publique à pied depuis leur parcelle n° [...], en longeant les limites ouest et nord de la parcelle n° [...], propriété des recourantes.

4. a) La procédure de conciliation introduite le 13 mars 2017 par les intimés n'ayant pas abouti, ceux-ci ont saisi la présidente d'une demande le 14 août 2017 en concluant, en substance et avec suite de frais et dépens, à ce qu'ils soient mis au bénéfice d'un droit de passage nécessaire, à pied et pour tous véhicules, grevant la parcelle n° [...] alors propriété des recourantes et aboutissant à la voie publique, selon assiette

qui figure sur le plan établi le 25 mars 2013 par le géomètre [...], prolongée en ligne droite jusqu'à la limite est de la parcelle n° [...] pour desservir la parcelle n° [...] propriété des intimés, selon le tracé pour la servitude existante qui longe toute la limite sud du lot n° [...], moyennant le paiement d'une indemnité de 5'000 francs.

b) Le 23 août 2019, les recourantes ont déposé une réponse et ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de la demande.

c) Une expertise a été confiée à Laurent Vago, de la société Vago Experts Immobiliers SA, qui a rendu son rapport le 11 novembre 2020.

d) Par courrier du 15 janvier 2021, les intimés ont notamment requis que la question complémentaire suivante soit posée à l'expert :

« 3. L'expert est invité à préciser depuis quand les lots de l'immeuble [...] sont occupés (le sens de la question étant qu'on soutient que les litiges étaient déjà pendants lorsque la PPE a été constituée, respectivement lorsque les lots ont été vendus, et qu'on devait prendre en compte les inconvénients découlant du droit de passage dont l'exécution était déjà demandée). »

e) Le 28 septembre 2021, l'expert a déposé un complément à son rapport d'expertise.

Il en ressort notamment que l'expert est allé consulter le Registre foncier le 16 septembre 2016 s'agissant des lots de la PPE. Il est indiqué en page cinq dudit rapport ce qui suit :

« Dates d'acquisition des lots :

- Lot 1 : 27 avril 2020
- Lot 2 : 6 juillet 2020
- Lot 3 : 7 juillet 2020
- Lot 4 : 4 mai 2020
- Lot 5 : 3 juillet 2019
- Lot 6 : 16 février 2016. »

f) L'audience d'instruction et de jugement s'est tenue le 1^{er} septembre 2022, en présence de l'intimé A.V._____, représentant également les autres intimés, assisté de leur conseil, ainsi que de [...], administrateur au sein de la [...], représentant les recourantes, assisté de leur conseil.

A cette occasion, les recourantes ont notamment produit les pièces 108 à 113, soit des extraits du Registre foncier relatifs aux parcelles n^{os} [...] à [...].

En droit :

1.

1.1 L'art. 110 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) ouvre la voie du recours séparé de l'art. 319 let. b ch. 1 CPC contre les décisions sur les frais, soit les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC).

Le recours doit être déposé auprès de la Chambre des recours civile, dont la compétence découle de l'art. 73 LOJV (loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01). S'agissant du délai de recours, celui-ci est déterminé par la procédure applicable au litige au fond, eu égard au caractère accessoire des frais et dépens (ATF 138 III 94 consid. 2.2 ; ATF 134 I 159 consid. 1.1 et les réf. citées). Lorsque la décision a été rendue en procédure ordinaire ou simplifiée, celui-ci est de trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 321 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, le recours, écrit et motivé, a été interjeté en temps utile, par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), de sorte qu'il est recevable.

2. Sous l'angle des motifs, le recours est recevable pour violation du droit (art. 320 let. a CPC) et pour 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. 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 (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1). S'agissant des faits retenus par le premier juge, le pouvoir d'examen de la Chambre des recours est en revanche limité à l'arbitraire (TF 5D_214/2021 du 6 mai 2022 consid. 2.2.1 ; TF 4D_30/2017 du 5 décembre 2017 consid. 2.2 et les réf. citées). Il ne suffit pas pour qualifier une décision d'arbitraire (art. 9 Cst. [Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101]) qu'une autre solution paraisse concevable, voire préférable ; encore faut-il qu'elle se révèle arbitraire non seulement dans ses motifs, mais aussi dans son résultat (ATF 147 I 241 consid. 6.2.1 ; ATF 144 I 113 consid. 7.1)

3.

3.1 Dans un premier grief, les recourantes invoquent une constatation manifestement inexacte des faits. Elles reprochent à la présidente de ne pas avoir retenu dans l'état de fait la teneur du courrier que les intimés lui ont adressé le 15 janvier 2021, qui démontrerait que la présidente, a fortiori les intimés, étaient au courant, avant le 1^{er} septembre 2022, qu'à tout le moins certains lots de l'immeuble n° [...] avaient été vendus. Elles requièrent que l'état de fait soit complété en ce sens.

3.2 En l'espèce, le courrier des intimés du 15 janvier 2021 adressé à la présidente, lequel fait partie du dossier de première instance, ne ressort en effet pas de l'état de fait du jugement entrepris. Or la teneur de ce courrier a son importance et est à même d'exercer une influence sur le sort de la cause, dès lors que les frais de première instance ont été mis à la charge des recourantes, au motif qu'elles n'auraient informé ni l'autorité précédente ni les intimés de la vente des lots avant le 1^{er} septembre 2022, soit le jour de l'audience de jugement. Il sera, dans cette mesure, tenu compte de ce courrier dans le présent arrêt. L'état de fait est complété en conséquence.

4. Les recourantes soutiennent, sur la base du courrier du 15 janvier 2021, que les intimés savaient, au jour de l'audience de jugement, que les cinq lots de C._____ SA avaient été vendus et étaient alors occupés, ou à tout le moins ne pouvaient l'ignorer au vu de la proximité des parcelles n^{os} [...] et [...] de la Commune de [...]. Elles font aussi valoir que, contrairement à ce qu'a retenu la présidente, il ne pouvait leur être reproché de ne pas avoir attiré son attention et celle des intimés sur des faits notoires qui ressortaient de la simple lecture du complément d'expertise rendu presque une année avant l'audience de jugement du 1^{er} septembre 2022 et qui ont ainsi été portés à la connaissance de tous en cours de procédure. Pour les recourantes, les intimés auraient dû, à l'instar de l'expert, consulter le Registre foncier afin de procéder aux vérifications qui s'imposaient à eux en vue de modifier leur demande du 14 août 2017 aux conditions de l'art. 227 CPC ou de réclamer la constatation de la perte de l'objet du litige.

Enfin, les recourantes reprochent à la présidente de ne pas avoir pris en compte, dans le cadre du pouvoir d'appréciation découlant de l'art. 107 al. 1 let. e CPC, l'issue prévisible du litige lors de la répartition des frais, qui était, selon elles, le rejet des conclusions de la demande du 14 août 2017.

Dans ces circonstances, les recourantes considèrent que l'application faite de l'art. 107 al. 1 let. e CPC est erronée. Elles plaident l'application de l'art. 106 CPC et la mise des frais à la charge des intimés, qui ont succombé, dès lors que la demande a été rejetée.

4.1 Aux termes de l'art. 106 CPC, les frais - qui comprennent les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) - sont mis à la charge de la partie succombante (al. 1) ou sont répartis selon le sort de la cause, lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause (al. 2).

Le juge peut toutefois s'écarter de ces règles et répartir les frais selon sa libre appréciation, en statuant selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), dans les hypothèses prévues par l'art. 107 CPC, notamment lorsqu'une partie a intenté le procès de bonne foi (art. 107 al. 1 let. b CPC), lorsque la procédure est devenue sans objet et que la loi n'en dispose pas autrement (art. 107 al. 1 let. e CPC ; ATF 145 III 153 consid. 3.3.2 ; ATF 142 V 551 consid. 8.2 ; Tappy, Commentaire romand, Code de procédure civile [ci-après : CR-CPC], 2^e éd., Bâle 2019, n. 25 *ad* art. 107 CPC, qui cite les procès non successibles à cause de mort en cas de décès d'une partie ou les procès portant sur un objet du litige qui cesse d'exister), ou encore lorsque des circonstances particulières rendent la répartition en fonction du sort de la cause inéquitable (art. 107 al. 1 let. f CPC).

L'aliénation de la chose par le défendeur mène souvent à un changement de légitimation passive (Jeandin, CR-CPC, n. 4 *ad* art. 83 CPC), dont le défaut entraîne le rejet de l'action (TF 4A_584/2017 et 4A_590/2017 du 9 janvier 2019 consid. 8.1 et les réf. citées). Lorsque l'aliénation de l'objet du litige est le fait du défendeur, la possibilité de modifier la demande aux conditions de l'art. 227 CPC doit néanmoins être réservée, de même que la faculté, pour la partie demanderesse, de réclamer la constatation de la perte d'objet du litige au sens de l'art. 242 CPC (TF 5A_717/2020 du 2 juin 2021 consid. 4.1.1.2.2 et les réf. citées). Dans cette dernière hypothèse, comme en cas de déboutement, l'attitude procédurale de la partie défenderesse devra être prise en considération dans la répartition des frais (TF 5A_717/2020 précité *ibid.*).

4.2 Dans le jugement entrepris, la présidente a constaté, à juste titre, que C._____ SA avait vendu ses lots en cours de procédure sans qu'aucun des acquéreurs n'ait repris le procès à sa place, de sorte qu'elle n'avait plus la qualité pour défendre et que les conclusions prises dans la demande des intimés devaient être rejetées. Elle a mis les frais judiciaires et les dépens de première instance à la charge des recourantes, lesquelles ne l'avaient pas informée de la vente des lots.

Or, on relèvera que les dates d'acquisition des cinq lots de la PPE appartenant à C._____ SA ressortaient expressément du complément d'expertise du 27 septembre 2021. En outre, au vu de la teneur de leur courrier du 15 janvier 2021 adressé à la présidente, on retiendra que les intimés se doutaient bien de la vente de certains lots à ce moment-là. La vente des lots et, partant, la perte de légitimation passive avaient ainsi été portées à la connaissance de l'ensemble des parties et il ne saurait donc être reproché aux seules recourantes, comme l'a fait la présidente, de ne pas avoir attiré son attention sur ce fait avant l'audience de jugement et de stigmatiser leur attitude procédurale.

Les recourantes ne sauraient par ailleurs être suivies s'agissant de leur argumentation relative à l'issue prévisible du litige. En effet, il n'était pas possible de prendre en considération ce critère. L'issue prévisible du litige ne pouvait être déterminée dans le cas concret sans plus ample examen, étant rappelé qu'il n'appartenait pas à la présidente appelée à répartir les frais d'examiner plus au fond une cause dont il était établi qu'elle avait perdu son objet, respectivement que la légitimation passive faisait défaut après l'aliénation des lots de la PPE, en appréciant par exemple l'expertise, ce qu'ont fait les recourantes dans leur démonstration.

Cela étant, c'était donc bien les règles générales de la procédure civile qu'il y avait lieu d'appliquer. A cet égard, il est vrai que la perte de légitimation passive était liée à la décision de la recourante C._____ SA de vendre ses lots. Mais l'attitude procédurale des intimés suite à cet événement méritait d'être prise en considération. Comme déjà relevé, alors que les intimés étaient au courant de la vente des lots, ou auraient dû l'être en faisant preuve d'un minimum d'attention, ceux-ci n'ont pas conclu à ce que la perte de légitimation passive soit constatée en cours de procédure et n'ont pas modifié leur demande. Partant, tant le comportement des recourantes que celui des intimés n'était pas exempt de reproche. Aucune des parties, alors qu'elles étaient en mesure de le faire, n'avait adopté une attitude contribuant à réduire l'activité procédurale de l'autorité judiciaire.

Les circonstances du cas présent ne permettent donc pas de valider l'appréciation faite par la présidente quant à la répartition des frais. Il se justifiait en effet, en équité, de mettre les frais judiciaires à la charge de chacune des parties, par moitié. Les mêmes motifs justifiaient de compenser les dépens de première instance.

5.

5.1 En définitive, le recours doit être partiellement admis, par substitution de motifs. Le jugement attaqué est réformé à ses chiffres II à IV dans le sens du considérant qui précède, les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 10'000 fr., étant mis à la charge des intimés, solidairement entre eux, par 5'000 fr., et à la charge des recourantes, solidairement entre elles, par 5'000 fr., celles-ci étant astreintes à verser aux intimés le montant de 5'000 fr. à titre de restitution partielle de l'avance des frais judiciaires effectuée. Les dépens sont compensés.

5.2 Vu l'issue du recours, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 450 fr. (art. 69 al. 1 et 70 al. 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de chacune des parties à raison de 225 fr. pour les intimés, solidairement entre eux, et de 225 fr. pour les recourantes, solidairement entre elles (art. 106 al. 2 CPC). Les intimés, solidairement entre eux, doivent verser aux recourantes, solidairement entre elles, la somme de 225 fr. à titre de restitution partielle de l'avance des frais judiciaires de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC).

Les intimés, solidairement entre eux, verseront en outre aux recourantes, solidairement entre elles, la somme de 500 fr. à titre de dépens réduits de deuxième instance (art. 3 al. 2 et 8 TDC [tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile ; BLV 270.11.6]).

Enfin, il n'y a pas lieu d'allouer aux intimés une indemnité équitable. En effet, on ne discerne aucune circonstance exceptionnelle qui

justifierait l'octroi d'une telle indemnité, étant rappelé que l'art. 95 al. 3 let. c CPC, qui permet l'allocation de dépens à une partie non assistée par un représentant professionnel, vise les démarches liées au procès qui sont d'une certaine ampleur, dépassant les procédés administratifs courants que tout un chacun doit accomplir sans en être indemnisé (TF 5A_695/2020 du 26 avril 2021 consid. 5.1 et les réf. cit. ; CREC 20 octobre 2015/546 consid. 5c et les réf. cit.), ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Par ces motifs,
la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal,
prononce :

- I. Le recours est partiellement admis.
- II. Le jugement est réformé aux chiffres II, III et IV de son dispositif, comme il suit :

II. fixe les frais judiciaires à 10'000 fr. (dix mille francs) à charge des demandeurs A.V._____, B.V._____, C.V._____, D.V._____, E.V._____ et F.V._____, solidairement entre eux, à raison de 5'000 fr. (cinq mille francs), et à charge des défenderesses C._____ SA et L._____, solidairement entre elles, à raison de 5'000 fr. (cinq mille francs).

III. dit que les défenderesses C._____ SA et L._____, solidairement entre elles, doivent verser aux demandeurs A.V._____, B.V._____, C.V._____, D.V._____, E.V._____ et F.V._____, solidairement entre eux, la somme de 5'000 fr. (cinq mille francs) à titre de remboursement partiel de leurs avances de frais judiciaires.

IV. dit que les dépens sont compensés.

Le jugement est confirmé pour le surplus.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 450 fr., sont mis à la charge des recourantes C._____ SA et L._____, solidairement entre elles, par 225 fr. (deux cent vingt-cinq francs), et à la charge des intimés A.V._____, B.V._____, C.V._____, D.V._____, E.V._____, F.V._____, solidairement entre eux, par 225 fr. (deux cent vingt-cinq francs).

IV. Les intimés A.V._____, B.V._____, C.V._____, D.V._____, E.V._____ et F.V._____, solidairement entre eux, doivent verser aux recourantes C._____ SA et L._____, solidairement entre elles, la somme de 225 fr. à titre de restitution partielle de l'avance des frais judiciaires de deuxième instance.

V. Les intimés A.V._____, B.V._____, C.V._____, D.V._____, E.V._____ et F.V._____, solidairement entre eux, doivent verser aux recourantes C._____ SA et L._____, solidairement entre elles, la somme de 500 fr. (cinq cents francs) à titre de dépens réduits de deuxième instance.

VI. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- Me Mathilde Bessonnet (pour C. _____ SA et L. _____),
- M. A.V. _____,
- Mme B.V. _____,
- M. C.V. _____,
- M. D.V. _____,
- Mme E.V. _____,
- Mme F.V. _____.

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 Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois.

La greffière :