

**CHAMBRE DES RECOURS**

---

---

Arrêt du 20 juillet 2010

---

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

\*\*\*\*\*

**Art. 671, 674 al. 3 CC**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **C.**\_\_\_\_\_, à Aigle, demandeur, contre le jugement rendu le 30 novembre 2009 par le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant le recourant d'avec **T.**\_\_\_\_\_, à Saint-Gingolf, défendeur.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 11 novembre 2009, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a rejeté les conclusions de la demande déposée le 1er novembre 2007 par C. \_\_\_\_\_ contre T. \_\_\_\_\_ (I), fixé les frais de justice pour chaque partie (II) et les dépens à la charge du demandeur (III), enfin rejeté toutes autres ou plus amples conclusions.

La Chambre des recours fait sien l'état de fait de ce jugement, qui retient ce qui suit :

"1. Le demandeur C. \_\_\_\_\_ est propriétaire de la parcelle n° [...] de la commune [...], sise rue [...], depuis le 17 décembre 2003. Elle mesure 88 m<sup>2</sup>.

Le défendeur T. \_\_\_\_\_ est propriétaire de la parcelle n° [...] de la commune [...], sise rue [...], depuis le 4 juillet 1984. Elle mesure 98 m<sup>2</sup>.

Les parties sont également copropriétaires pour une moitié chacun de la parcelle n° [...] de la commune [...], sise rue [...], soit un immeuble de 11 m<sup>2</sup> qui est inséré entre les parcelles [...].

2. Durant le mois de novembre 2006, estimant que la parcelle n° [...] était pleinement intégrée à l'immeuble construit sur la parcelle n° [...], C. \_\_\_\_\_ a demandé à T. \_\_\_\_\_ de lui remettre une part des revenus locatifs que celui-ci retirait de la location des locaux de l'immeuble construit sur la parcelle n° [...], en sa qualité de copropriétaire de la parcelle n° [...].

Par lettre du 29 décembre 2006, le demandeur s'est adressé une nouvelle fois à T. \_\_\_\_\_ pour lui demander le décompte des revenus locatifs de 2002 à 2006 de l'immeuble construit sur la parcelle n° [...] ainsi que les clés de l'immeuble afin de pouvoir accéder à sa part de copropriété de la parcelle n° [...].

3. Par courriers du 4 janvier et du 2 février 2007, la gérance [...] SA s'est adressée à C. \_\_\_\_\_ pour lui expliquer que sa part de copropriété touchait une partie de l'immeuble d'T. \_\_\_\_\_ qui n'était pas louable, que cette part de copropriété n'était ainsi pas utilisée par le défendeur et qu'il était possible d'accéder à la parcelle n° [...] dans la mesure où la porte d'entrée de l'immeuble construit sur la parcelle n° [...] était ouverte en permanence.

4. Le 6 février 2007, un commandement de payer relatif à la poursuite n° [...] a été notifié à T. \_\_\_\_\_ pour un montant de CHF 15'000.- avec

intérêts à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> juin 2004 ainsi que CHF 175.- de frais relatifs au commandement de payer. Une opposition totale au commandement de payer a été formée par le défendeur le jour suivant.

5. Le 1<sup>er</sup> novembre 2007, C. \_\_\_\_\_ a déposé une action en reconnaissance de dette auprès du Président du Tribunal de l'arrondissement de l'Est vaudois, concluant à ce que l'opposition à la poursuite n° 359519 faite par T. \_\_\_\_\_ soit levée jusqu'à concurrence de CHF 12'695.- (I), à ce qu'T. \_\_\_\_\_ soit le débiteur d'C. \_\_\_\_\_ à concurrence d'un montant de CHF 1'287.- à titre de dommages-intérêts (II), à ce qu'T. \_\_\_\_\_ soit le débiteur d'C. \_\_\_\_\_ de CHF 257.- par mois à partir du 1<sup>er</sup> août 2007 à titre de perte de jouissance (III), à ce que les frais soient mis à la charge d'T. \_\_\_\_\_ (IV) et à ce qu'il soit alloué une indemnité équitable à C. \_\_\_\_\_ à titre de dépens (V).

Par réponse du 3 avril 2008, T. \_\_\_\_\_ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions du demandeur (I).

Par mémoire écrit du 20 mai 2008, le demandeur a confirmé ses conclusions.

Le 26 mai 2008, le défendeur s'est déterminé sur ce mémoire.

6. Par ordonnance sur preuves du 23 octobre 2008, le Président de céans a notamment ordonné la mise en œuvre d'une expertise et a désigné en qualité d'expert [...], architecte à Lausanne, avec pour mission de répondre aux allégués 5, 9, 10, 25, 26, 27, 54 et 60 (V).

7. Le 3 avril 2009, [...] a déposé son rapport d'expertise en répondant de la manière suivante aux différents allégués:

#### Question 1

Allégué 5 "L'immeuble dont il (T. \_\_\_\_\_) est propriétaire et abritant un bar à café et des appartements a été construit sur la totalité de la surface des parcelles n° [...]".

Réponse de l'expert "Selon l'inscription au registre foncier, la parcelle n° [...] a une superficie de 98 m<sup>2</sup>. L'immeuble construit sur cette parcelle y est inscrit pour 94 m<sup>2</sup>. Il existe donc une surface de 4 m<sup>2</sup> en places-jardins. Sur la parcelle n° [...], d'une surface cadastrale de 11 m<sup>2</sup>, la surface exploitable, en raison de l'épaisseur des murs mitoyens, est variable à chacun des étages. L'expert n'a pas pu vérifier la position exacte des limites de propriété de cette parcelle, mais a, néanmoins, pu en mesurer les surfaces utilisables à chacun des étages. Selon les étages, certaines surfaces sont, difficilement voir totalement inaccessibles. Pour le surplus, se référer à la réponse à la question 7 ci-dessous".

#### Question 2

Allégué 9 "La surface de la parcelle n° [...] comporte la cage d'escaliers du dit immeuble et mène aux appartements loués par T. \_\_\_\_\_".

Réponse de l'expert "L'expert n'a pas pu vérifier la position exacte des limites de propriété de cette parcelle, mais a pu se fier aux dires et aux explications de T. \_\_\_\_\_. Sur cette base, l'expert a pu constater que la

cage d'escaliers desservant les étages de l'immeuble de T.\_\_\_\_\_, plus précisément le palier d'arrivée, empiète d'environ 1 m<sup>2</sup>, aux niveaux 1, 2 et 3 sur la parcelle n° [...]. Le palier de l'escalier des combles fait intégralement partie de l'appartement qui y est aménagé en duplex".

### Question 3

Allégué 10 "De plus, la seule pièce se trouvant sur cette parcelle, soit au dernier étage de l'immeuble, est utilisée en tant qu'entrepôt par T.\_\_\_\_\_".

Réponse de l'expert "L'expert a pu constater que l'entier des surfaces exploitables de la parcelle n° [...], ne sont accessibles, actuellement, que depuis la parcelle n° [...]. Ces surfaces se trouvent dans le prolongement des planchers à chacun des étages du bâtiment de T.\_\_\_\_\_. On peut résumer les surfaces utilisables de la parcelle n° [...] comme suit:

- sous-sol : inexploité - terre-plain
- rez : surface d'env. 3.20 m<sup>2</sup> utilisée comme dépôt pour le bar, une partie nommée gaine technique en prolongement du dépôt et pratiquement inaccessible n'est pas exploitable en l'état (l'expert n'a pas pu en calculer la superficie)
- 1<sup>er</sup> étage : surface de réduit d'une superficie d'environ 3 m<sup>2</sup> désaffecté et insalubre, ainsi qu'une gaine technique inaccessible qui se trouve dans le prolongement du réduit
- 2<sup>e</sup> étage : la salle de bains d'un appartement de T.\_\_\_\_\_ utilise une surface d'environ 4.90 m<sup>2</sup> de la parcelle n° [...]
- 3<sup>e</sup> étage : un local technique d'une surface d'environ 5.90 m<sup>2</sup> comprenant la production d'eau de chauffage et le tableau électrique de l'immeuble de T.\_\_\_\_\_, de même qu'un lave-linge y sont installés
- combles : une surface d'environ 2.20 m<sup>2</sup> est utilisée pour l'escalier de l'appartement duplex et environ 1.50 m<sup>2</sup> par le wc séparé du même appartement. De plus, un réduit accessible depuis le balcon-baignoire des combles est installé dans la sous-pente de la toiture".

### Question 4

Allégué 25 "Après déduction de l'épaisseur des murs de l'ordre de 80 cm., il reste une occupation du sol de la parcelle n° [...] de 7 m<sup>2</sup>".

Réponse de l'expert "Il n'a pas été possible, à l'expert de visualiser les limites de propriété de la parcelle n° [...]. Par conséquent, et en l'état, il est impossible de mesurer, avec certitude, l'épaisseur des murs mitoyens, laquelle, et compte tenu de l'époque de cette construction, devrait varier d'un étage à l'autre. La plus grande surface intra-muros mesurée par l'expert se trouve au niveau 2, elle est d'environ 5.90 m<sup>2</sup>. On peut en déduire que c'est l'occupation maximale, par étage, de la parcelle n° [...]. Ainsi la surface exploitable théorique serait d'environ :

$$5.90 \text{ m}^2 \times 5 \text{ niveaux} = 29.50 \text{ m}^2$$

Il a été, par ailleurs, possible de calculer, à chaque étage, la surface utilisée de la parcelle. Cette surface, différente à chacun des étages, se présente comme suit:

- sous-sol : inexploitable - terre-plain
- rez : surface totale d'environ 3.20 m<sup>2</sup> + gaine technique inaccessible
- 1<sup>er</sup> étage : palier environ 1 m<sup>2</sup> + surface réduit d'environ 3 m<sup>2</sup> + gaine technique inaccessible. Total environ 4 m<sup>2</sup>
- 2<sup>e</sup> étage : palier environ 1 m<sup>2</sup> + salle de bains surface d'environ 4.90 m<sup>2</sup>.

Total environ 5.90 m<sup>2</sup>

- 3<sup>e</sup> étage : local technique environ 5.90 m<sup>2</sup>

- combles : surface escaliers environ 2.20 m<sup>2</sup> + wc 1.50 m<sup>2</sup>. Total environ 3.70 m<sup>2</sup>

Au total la surface actuellement utilisable sur la parcelle n° [...] est d'environ : 22.70 m<sup>2</sup>".

Commentaires "Si le repérage des limites réelles de la parcelle n° [...] devait s'avérer nécessaire pour le règlement de cette affaire, il y aurait lieu de mandater un géomètre officiel".

#### Question 5

Allégué 26 "La surface et le volume disponible de la parcelle n° [...] servent d'espace technique pour les deux immeubles des parties".

Réponse de l'expert "Actuellement, les surfaces disponibles sur la parcelle n° [...] sont utilisées comme suit:

- sous-sol : inexploité - terre-plain

- rez : dépôt à l'usage du bar au rez + gaine technique inaccessible

- 1<sup>er</sup> étage : palier escaliers + réduit + gaine technique inaccessible surplombant celle du rez

- 2<sup>e</sup> étage : palier escaliers + salle de bains

- 3<sup>e</sup> étage : local technique chauffage et électricité

- combles : palier escalier + wc séparé + réduit balcon-baignoire

Aucune activité technique ou commerciale au bénéfice de la parcelle 319 n'a été identifiée".

#### Question 6

Allégué 27 "Il y a passe notamment les canalisations des eaux usées des deux bâtiments, ainsi que des conduites électriques nombreuses".

Réponse de l'expert "Dans les espaces accessibles, l'expert n'a pas constaté que des conduites, de quelque nature que ce soit, provenaient ou alimentaient la parcelle n° [...] de C.\_\_\_\_\_. L'expert n'a pas pu vérifier si des installations techniques en rapport avec le bâtiment de C.\_\_\_\_\_, traversaient la parcelle n° [...] dans les espaces inaccessibles de cette parcelle. A ce stade des investigations, les installations techniques installées desservent exclusivement la parcelle n° [...]".

#### Question 7

Allégué 54 "Les surfaces utilisées par le propriétaire de la parcelle n° [...] (le défendeur) sur la parcelle n° [...], sont inférieures à 50 % des surfaces disponibles".

Réponse de l'expert "L'entier des surfaces exploitables de la parcelle n° [...], ne sont accessibles que depuis la parcelle n° [...]. On peut résumer les surfaces de la parcelle n° [...] directement utilisées par le propriétaire de la parcelle n° [...] comme suit :

- sous-sol : inexploité - terre-plain - non utilisé

- rez : surface d'environ 3.20 m<sup>2</sup> utilisée comme dépôt pour le bar - utilisé

- 1<sup>er</sup> étage : surface de réduit d'une superficie d'environ 3 m<sup>2</sup> (actuellement désaffecté et insalubre) - non utilisé

- 2<sup>e</sup> étage : salle de bains appartement surface d'environ 4.90 m<sup>2</sup> - utilisé

- 3<sup>e</sup> étage : local technique surface environ 5.90 m<sup>2</sup> - utilisé

- combles : escalier environ 2.20 m<sup>2</sup> + wc environ 1.50 m<sup>2</sup> - utilisé

Il est fait abstraction du réduit de la terrasse des combles, celui-ci ne

pourrait être utilisé à un autre usage compte tenu de ses dimensions et de sa situation

La surface totale utilisée directement par le propriétaire de la parcelle n°[...] peut être calculée par l'addition des surfaces de chaque étage, soit : 17.70 m<sup>2</sup>. La surface totale utilisable mentionnée en réponse à la question 4 est de : 29.50 m<sup>2</sup>. Le propriétaire de la parcelle n° [...] utilise, actuellement, environ 60 % de la surface disponible sur la parcelle n° [...]."

#### Question 8

Allégué 60 "C.\_\_\_\_\_ n'utilise pas l'espace de la parcelle n° [...] pour les parties techniques de son immeuble".

Réponse de l'expert "Dans les espaces accessibles, l'expert n'a pas constaté que des conduites, de quelque nature que ce soit, provenaient ou alimentaient la parcelle n° [...] de C.\_\_\_\_\_. L'expert n'a pas pu vérifier si des installations techniques en rapport avec le bâtiment de C.\_\_\_\_\_, traversaient la parcelle n° [...] dans les espaces inaccessibles, très modestes par ailleurs, de cette parcelle".

8. Le 14 mai 2009, C.\_\_\_\_\_ a posé deux questions complémentaires à l'expert [...]. Celui-ci a rendu un complément d'expertise le 23 juillet 2009 en répondant de la manière suivante aux deux questions complémentaires du demandeur:

#### Question complémentaire 1

Remarque 1 "Au §4 de la page n° 3 de l'expertise, il y a lieu de relever qu'il n'est pas exact de dire que les constructions existantes sur la parcelle n° [...] sont antérieures à l'acquisition de cette parcelle par Messieurs T.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_ dès lors que le toit a été fait par la suite, de même que les appartements et les salles de bains. En d'autres termes, tout l'immeuble a été refait à l'exception des étages et des escaliers. L'Expert est requis de confirmer ou de préciser ce point".

Réponse de l'Expert "Rappel de l'observation de l'Expert au §4 de la page n° 3 :

«La parcelle [...] se trouve enfermée entre les parcelles n° [...]. Elle n'a pas d'accès direct. C'est une parcelle de dépendance, d'une superficie de 11 m<sup>2</sup>, propriété, pour une demi chacun, de MM. T.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_. Aucune servitude de passage à charge des parcelles susmentionnées n'est inscrite au Registre Foncier. Elle était, à l'origine, probablement destinée aux services sanitaires des deux immeubles n° [...], et chacun devait y avoir son propre accès. L'Expert suppose que l'utilisation de cette parcelle a certainement été réglée par les propriétaires précédents, de gré à gré. Les constructions existantes sur la parcelle n° [...] sont antérieures à l'acquisition de ces parcelles par MM. T.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_.»

L'Expert confirme que les constructions sur la parcelle n° [...] (planchers, couverture, etc.) étaient existantes avant leur acquisition par MM. T.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_. Les travaux réalisés par M. T.\_\_\_\_\_, constituaient essentiellement en la redistribution de ses appartements et la rénovation du bâtiment jusqu'à la toiture. Selon les indications des plans de mise à l'enquête, la toiture sur la parcelle n° [...] existait déjà. Elle a été remise à neuf lors des travaux."

#### Question complémentaire 2

Remarque 2 "A la page n° 8, question 7, l'Expert est requis de se déterminer sur l'usage des gaines techniques au 1<sup>er</sup> étage. S'agit-il bien d'une utilisation en faveur de l'immeuble ? L'Expert est requis d'indiquer si la surface mesurée ne doit pas être augmentée de la surface utilisée par les gaines techniques".

Réponse de l'Expert "Dans sa réponse à la question 3, l'Expert a relevé :

- 1<sup>er</sup> étage : surface de réduit d'une superficie d'environ 3 m<sup>2</sup> désaffecté et insalubre, ainsi qu'une gaine technique inaccessible qui se trouve dans le prolongement du réduit

Et dans sa réponse à la question 4, dans le calcul des surfaces disponibles :

- 1<sup>er</sup> étage : palier environ 1 m<sup>2</sup> + surface réduit d'environ 3 m<sup>2</sup> + gaine technique inaccessible. Total environ 4 m<sup>2</sup>

De même que dans sa réponse à la question 5 sur l'utilisation des surfaces disponibles :

- 1<sup>er</sup> étage : palier escaliers + réduit + gaine technique inaccessible surplombant celle du rez

Il ressort de ces observations que la gaine technique du 1<sup>er</sup> étage est, actuellement, totalement inaccessible et inutilisée. Elle pourrait le devenir moyennant travaux. En d'autres termes, l'abattage de la paroi du fond du réduit au 1<sup>er</sup> étage pourrait permettre l'accès à la gaine technique existante, pour autant que les copropriétaires en aient une réelle utilité. Par conséquent, il n'y a pas lieu, en l'état, d'en attribuer sa surface, ni à l'une, ni à l'autre des parcelles attenantes".

Commentaires "L'Expert rappelle que :

Si le repérage des limites réelles de la parcelle n°[...] devait s'avérer nécessaire pour le règlement de cette affaire, il y aurait lieu de mandater un géomètre officiel".

9. Le 11 novembre 2009, le Président de céans a procédé à une inspection locale et a entendu les parties assistées de leurs conseils. A cette occasion, T.\_\_\_\_\_, assisté de Me Merz, s'est prévalu de la prescription. La conciliation a été tentée en vain.

Deux témoins ont été entendus à dite audience. On retiendra notamment ce qui suit de leurs déclarations:

- [...], employé de commerce travaillant dans l'immeuble situé sur la parcelle n° [...], a déclaré qu'C.\_\_\_\_\_ pouvait accéder à tout moment aux escaliers permettant de se rendre sur la parcelle n° [...] car la porte d'entrée du bâtiment était toujours ouverte. Il a également précisé qu'T.\_\_\_\_\_ entretenait correctement la parcelle n° [...]. En revanche, le témoin n'a pu amener aucune précision s'agissant de travaux qui auraient été faits entre 1984 et 1986.

- [...], gérant immobilier en charge de l'immeuble du défendeur, a toutefois précisé que le concierge de l'immeuble avait reçu des consignes et qu'il devait parfois fermer la porte d'accès de l'immeuble à clé. Le témoin a également expliqué qu'C.\_\_\_\_\_ pouvait obtenir les clés de la porte d'entrée de l'immeuble permettant l'accès à la parcelle n° [...]. Il a précisé que la parcelle n° [...] était correctement entretenue par le défendeur, que c'était probablement lui qui avait payé la construction d'un

nouveau toit en 1995 et que, dans ses souvenirs, la parcelle n° [...] avait toujours été utilisée comme elle l'est actuellement.

10. Lors de cette audience, le conseil du demandeur a confirmé les conclusions prises dans la demande du 1<sup>er</sup> novembre 2007, en précisant dans un premier temps que la prescription acquisitive n'existait plus depuis l'instauration du Registre foncier. Dans un deuxième temps, Me Neeman a fait valoir qu'en vertu des articles 642 et 643 CC, les parties du bâtiment d'T. \_\_\_\_\_ se trouvant sur la parcelle n° [...] devaient être considérées comme parties intégrantes et que, dès lors, une partie de l'ensemble du bâtiment appartenait également à C. \_\_\_\_\_ en sa qualité de copropriétaire de la parcelle n° [...]. Il a ensuite expliqué que la valeur locative de l'immeuble d'T. \_\_\_\_\_, qui se trouve sur une partie de la parcelle n° [...], devait être considérée comme des fruits civils et qu'en appliquant l'article 643 CC, une partie de cette valeur locative devait revenir au demandeur. Le conseil d'C. \_\_\_\_\_ a en outre déclaré que l'action de son client n'avait pas comme but de mettre un terme à la copropriété sur la parcelle n° [...] ou d'obtenir une indemnité pour occupation illicite mais qu'il s'agissait uniquement de demander une partie des fruits civils de la valeur locative en prenant en compte l'unité économique des trois immeubles et la part de copropriété du demandeur sur la parcelle n° [...]. Enfin, il a précisé que l'un des copropriétaires de la parcelle n° [...] était le propriétaire de la parcelle n° [...] selon le Registre foncier, ce qui empêchait toute application de l'article 662 CC en faveur d'T. \_\_\_\_\_.

Le conseil du défendeur a pour sa part invoqué l'erreur de la partie adverse qui aurait dû tenir compte de ses propres revenus locatifs pour effectuer un calcul correct si elle entendait appliquer son raisonnement relatif aux fruits civils. Me Merz a également expliqué qu'en réalité C. \_\_\_\_\_ cherchait à obtenir une indemnité pour occupation illicite, dans la mesure où T. \_\_\_\_\_ utilise 3 m<sup>2</sup> de trop au regard de sa part de copropriété d'une demie sur la parcelle n° [...], mais que son client est de bonne foi et qu'ainsi une telle indemnité est exclue. En outre, il a observé que le bâtiment de la parcelle n° [...] empiétait sur la parcelle n° [...] à deux étages mais qu'C. \_\_\_\_\_ ne s'y était pas opposé en temps utile, ne respectant ainsi pas l'article 674 CC, une action en dommages-intérêts n'était de surcroît plus possible puisqu'elle serait frappée de prescription, le demandeur ayant acquis la parcelle n° [...] en 2003. Me Merz a relevé qu'une application de l'article 662 CC devrait conduire à l'inscription d'T. \_\_\_\_\_ en qualité de propriétaire de la parcelle n° [...] au Registre foncier puisqu'il l'a possédée pendant trente ans sans interruption, paisiblement et comme son propriétaire. Il a ainsi conclu au rejet des conclusions du demandeur.

11. Le 1<sup>er</sup> décembre 2009, le Président de céans a notifié la décision aux parties sous forme de dispositif. Par courrier daté du 3 décembre 2009, C. \_\_\_\_\_ a demandé la motivation de dite décision."

En droit, le premier juge a rappelé notamment que le propriétaire d'un fonds sur lequel une construction empiète peut en exiger

la suppression matérielle (art. 641 al. 2 CC), mais que ce droit est limité par la possibilité pour le lésé d'obtenir l'attribution d'une servitude d'empiètement, voire la propriété de la surface usurpée (art. 674 al. 3 CC). Il a ensuite considéré en bref que les constructions sur les parcelles en cause existaient depuis plusieurs années, bien avant que le demandeur ne devienne copropriétaire, le 17 décembre 2003, et que celui-ci avait attendu un peu moins de trois ans avant de réagir; par ailleurs, la construction litigieuse avait été utilisée bien avant que le défendeur n'en devienne copropriétaire, si bien que ce dernier est de bonne foi; en conséquence, les circonstances justifieraient l'attribution d'une servitude de propriété, et non le versement d'un dédommagement en faveur du demandeur.

**B.** Par acte du 12 mai 2010, C.\_\_\_\_\_ a recouru contre ce jugement en concluant, avec dépens des deux instances, à sa réforme en ce sens que "l'action (...) déposée le 1er novembre 2007 est admise", subsidiairement à l'annulation du jugement. Dans son mémoire, il a développé ses moyens, n'a pas confirmé sa conclusion en nullité et pris les conclusions en réforme suivantes : "2. En ce sens, Monsieur T.\_\_\_\_\_ est reconnu le débiteur de Monsieur C.\_\_\_\_\_ à concurrence d'un montant de Fr. 16'549.- avec intérêt à 5 % l'an dès le 17 décembre 2003, au titre de loyers non payés, correspondant à la période courant du 17 décembre 2003 au 1er novembre 2007" et "3. L'opposition à la poursuite no 359519 faite par Monsieur T.\_\_\_\_\_ en date du 6 février 2007 est levée".

### **En droit :**

**1.** La voie du recours en nullité (art. 444 et 445 CPC) et du recours en réforme (art. 451 ch. 3 CPC) est ouverte contre un jugement principal rendu par un président de tribunal comme juge unique.

**2.** L'acte de recours contient une conclusion en réforme tendant à l'admission de "l'action" déposée le 1er novembre 2007. L'action est le droit prétendu en justice (Rognon, Les conclusions, Etude de droit fédéral et de procédure civile vaudoise, thèse Lausanne 1974, pp. 33 et 39). Or, les conclusions de la demande du 30 octobre 2007, parvenue au greffe le 1er novembre 2007, ont trait à des dommages-intérêts par 1'287 fr. et à une indemnité pour perte de jouissance par "Frs 257.- par mois à partir du 1er août 2007", si bien qu'il faut interpréter les conclusions de l'acte de recours en ce sens qu'elles concernent les prétentions du recourant, faute de pouvoir déterminer lequel des droits il réclame en deuxième instance. Dans la mesure où les conclusions du recours seraient plus amples que celles de la demande, celles-ci seraient irrecevables (art. 452 al. 1 CPC). Au surplus, le recourant n'a ni confirmé sa conclusion en nullité, ni développé séparément de grief à l'appui de son recours en nullité, qui n'a ainsi pas à être examiné.

**3.** Dans le cadre du recours en réforme contre un jugement principal rendu en procédure accélérée ou sommaire par un tribunal d'arrondissement ou son président, les parties ne peuvent articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux résultant du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC (art. 452 al. 1er CPC; JT 2006 III 29 c. 1b, 30/31; JT 2003 III 3, 16 et 109). Dans ces limites, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC). La Chambre des recours développe son raisonnement juridique après avoir vérifié la conformité de l'état de fait du jugement aux preuves figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3).

Le recourant ne remet pas en cause l'état de fait du jugement attaqué, qui est conforme aux pièces du dossier et que la cour de céans peut faire sien.

**4.** Le recourant estime que c'est à tort que le premier juge a retenu qu'il existait en l'occurrence un empiètement de l'immeuble du défendeur sur la parcelle n° [...], dont il est copropriétaire à raison d'une demie avec ce dernier. Il soutient que, du moment que le défendeur est en même temps propriétaire de la parcelle [...] et copropriétaire de la parcelle [...], la construction sise sur le propre fonds d'icelui ne peut pas empiéter sur le fonds voisin, mais qu'elle fait partie intégrante de celui-ci. En vertu du principe de l'accession, le propriétaire du sol l'est aussi des constructions érigées sur son fonds. Dès lors, la copropriété du recourant à raison d'une moitié de la parcelle [...] s'étend également sur la part respective de l'immeuble sis sur cette parcelle dont les revenus locatifs lui reviennent proportionnellement à sa part.

Ce raisonnement ne saurait être suivi. Comme l'a retenu à bon droit le premier juge, on se trouve bien plus dans le cas d'un empiètement sur le fonds d'autrui. Tandis que les art. 671 à 673 CC visent le cas d'une construction érigée sur le fonds d'autrui et prévoient que celle-ci en devient partie intégrante et appartient au propriétaire du fonds conformément au principe de l'accession, l'art. 674 CC régit le cas des constructions situées au moins en partie sur le fonds du constructeur qui empiètent sur le fonds d'autrui. Cette dernière situation peut se présenter dès la construction, mais elle peut aussi n'intervenir qu'ultérieurement, par ex. lorsque le propriétaire de deux bâtiments contigus construit une ou plusieurs pièces qui empiètent d'un bâtiment sur l'autre, puis vend l'un des immeubles (cf. Steinauer, Les droits réels, t. II, n. 1641 ss., pp. 109-110 et les réf. citées note infrapaginale 103).

En l'espèce, il résulte du jugement (pp. 7-8) que les constructions sises sur les parcelles n° [...] existent depuis plusieurs années, bien avant que le défendeur puis le demandeur deviennent copropriétaires de la parcelle [...] en 2003. Le défendeur a réalisé des travaux de rénovation du bâtiment. La surface totale de la parcelle [...] utilisée par le défendeur est de 17.70 m<sup>2</sup> - dont un dépôt pour le bar, une salle de bains, un local technique et un escalier - sur un total de 29.50 m<sup>2</sup>.

Il ressort en outre des déclarations du témoin gérant de l'immeuble du défendeur ainsi que du complément au rapport d'expertise que la parcelle [...] devait, à l'origine soit avant que le défendeur n'en devienne copropriétaire, être utilisée comme parcelle de dépendance, chacun des deux immeubles qui l'entourent devant avoir son propre accès, et que l'utilisation de cette parcelle était probablement réglée par les propriétaires précédents. N'est dès lors pas déterminant le fait que le défendeur soit le copropriétaire actuel de la parcelle [...], celle-ci étant considérée, du point de vue des droits réels, comme un fonds voisin distinct des deux autres parcelles.

Pour le surplus, comme l'a relevé pertinemment le premier juge (cf. jugement, p. 12), dans la mesure où le défendeur utilise l'espace de la parcelle [...] à raison de 60 % de sa surface totale, il le fait non au bénéfice mais bien au détriment de celle-ci. Les conditions d'application de l'art. 674 al. 3 CC semblent réunies et il eût appartenu au demandeur, s'il entendait faire valoir ses droits, d'invoquer cette disposition pour demander une indemnité équitable. Fondée sur l'art. 643 CC, la présente action tendant à obtenir sa « part annuelle de loyer afférent à la parcelle n° [...] » ne saurait conduire à l'allocation d'une telle indemnité, l'instruction n'ayant pas porté sur ses éléments constitutifs et le recourant écartant expressément cette hypothèse.

**5.** 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 426 fr. (art. 232 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]).

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 C. \_\_\_\_\_ sont arrêtés à 426 fr. (quatre cent vingt-six francs).
- IV. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

**Du 20 juillet 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 :

- Me Aba Neeman (pour C. \_\_\_\_\_),
- Me Denis Merz (pour T. \_\_\_\_\_).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 12'695 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 :

- M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois.

Le greffier :