

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 27 mai 2009

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. F. Meylan et Denys
Greffière : Mme Cardinaux

* * * * *

Art. 444 al. 1 ch. 3, 461, 465 al. 1^{er} CPC

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **A.J.**_____, demandeur, à [...], contre le jugement rendu le 10 septembre 2008 par le Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte dans la cause divisant le recourant d'avec **COMMUNE DE Z.**_____, défenderesse, à [...].

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement rendu le 10 septembre 2008 et notifié le 1^{er} avril 2009 aux parties, le Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte a rejeté les conclusions prises par les demandeurs A.J._____, B.J._____ et [...] contre la défenderesse Commune de Z._____ selon demande du 20 novembre 2006 (I); fixé les frais de justice à 2'675 fr. pour les demandeurs solidairement entre eux et à 2'675 fr. pour la défenderesse (II); dit que les demandeurs sont débiteurs solidairement entre eux en faveur de la défenderesse d'un montant de 7'075 fr. à titre de dépens (III).

La Chambre des recours se réfère à l'état de fait du jugement, qui est le suivant :

«1. a) La défenderesse Commune de Z._____, représentée alors par son syndic [...], avait passé une convention de charges foncières avec les propriétaires des douze parcelles formant le périmètre du plan de quartier "Les Persières", notamment avec [...], propriétaire de la parcelle RF no 357. Ce plan de quartier, réservé à l'extension du village et destiné principalement à l'habitation, comprenait trois parcelles (Nos 358, 630 et 631) appartenant à la défenderesse. Il a fait l'objet d'une étude pour laquelle les propriétaires ont mandaté à leurs frais un urbaniste à Lausanne. Il a été mis à l'enquête du 17 septembre au 17 octobre 1997, puis à une enquête complémentaire du 15 octobre au 15 novembre 1999. Sa réalisation impliquait avant toute construction la mise en place de l'infrastructure et des équipements collectifs nécessaires à sa viabilité en fonction de son développement.

Cette convention de charges foncières, qui n'est pas datée, prévoyait que les propriétaires s'engageaient à exécuter solidairement entre eux tous les travaux nécessaires à l'équipement collectif du plan de quartier "Les Persières". Elle stipulait en particulier ce qui suit:

"5.1 Il est rappelé que la présente convention régit l'équipement collectif destiné à la viabilité du plan de quartier "Les Persières". Ces équipements, tels que définis et figurés sur le plan, seront transférés gratuitement à la Commune de Z._____ après leur réalisation et après avoir été dûment reconnus pour faire partie intégrante de l'équipement communal public. La Commune de Z._____ assurera dès lors l'entretien des ouvrages. Les cessions de terrain et l'inscription

des servitudes nécessaires interviendront à première réquisition de la Commune de Z._____.

6.1 Les propriétaires du plan de quartier "Les Persières" s'engagent à céder gratuitement à la Commune de Z._____ toutes les surfaces nécessaires à la construction ou à l'élargissement des voies de circulation et des chemins piétonniers, objets de la présente convention. Cette cession interviendra à première réquisition de la Commune de Z._____, dès l'entrée en force du plan de quartier.

11.3 Les propriétaires s'engagent à faire reprendre par tout acquéreur de leurs parcelles comprises dans le plan de quartier "Les Persières" les obligations découlant de la présente convention."

Le 30 août 2002, une charge foncière d'une valeur de fr. 129'000.- prévoyant une obligation d'équiper au 30.08.2022 (recte : 2002) a été inscrite en faveur de la défenderesse sur la parcelle RF 357 alors propriété de [...].

b) Le 22 octobre 2004, la défenderesse a passé une convention avec [...] dans le cadre des travaux de 2^{ème} étape de l'équipement du plan de quartier "Les Persières", dont la mise en route avait été provoquée par un projet de construction d'immeubles sur la parcelle RF 357 propriété de [...]. Il a été rappelé que le chemin d'accès en contrebas du talus de la route de Saint-Cergue n'était pas inclus dans la convention d'équipement du plan de quartier "Les Persières" et qu'il était donc nécessaire de fixer dans cette convention les modalités entre la défenderesse et la propriétaire. Il a été convenu qu'un chemin d'accès serait réalisé en contrebas de la route de Saint-Cergue, qu'il resterait privé après sa réalisation et que les droits réciproques pour son usage seraient réglés par l'inscription d'une servitude au Registre foncier. Il a en outre été convenu que la défenderesse soumettrait ce projet à l'enquête publique, incluant toutes démarches administratives jusqu'à l'obtention de l'autorisation de construire, et qu'elle répondrait en particulier en cas d'opposition de la part des propriétaires touchés par les travaux ou par des tiers. Le chiffre 4 de la convention stipulait notamment ce qui suit:

"4. Dans le cadre des présents accords, il est indispensable de régler la constructibilité du secteur E (Stand), la parcelle no 358 de la Commune de Z._____. En l'absence d'un remaniement parcellaire, une cession gratuite de terrain, d'environ 125 m2, sur la parcelle no 357, est accordée par la propriétaire, Madame [...] en faveur de la Commune de Z._____ (...). En contrepartie, la Commune de Z._____ assumera tous les frais d'études du projet comprenant les variantes ainsi que les frais administratifs découlant de l'enquête publique, de l'établissement de la présente convention, les frais géométriques, les frais de notaire et les frais d'inscription de la servitude du chemin au Registre foncier. Il est précisé que la cession du terrain sera réalisée au

moment de l'octroi du permis de construire du chemin d'accès objet de la présente convention."

Cette convention prévoyait enfin ce qui suit:

"Pour terminer, il est expressément spécifié que la propriétaire, Madame [...], est tenue de transmettre la présente convention à tout futur acquéreur de la parcelle, ceci au moment de la transcription des actes afin que le notaire chargé de cette opération puisse valablement reconduire son contenu et ainsi engager le nouveau propriétaire."

c) Le 21 novembre 2005, la défenderesse a délivré à [...] un permis de construire un immeuble de 19 logements et places de parc sur la parcelle No 357 au lieu de situation "Les Persières". Ce permis contient la mention suivante: "La convention signée en date du 24 octobre 2004 avec Mme [...] fait partie intégrante du présent permis de construire (voir copie ci-annexée)".

2. a) Les demandeurs A.J._____ et B.J._____ et la demanderesse [...] se sont intéressés chacun de leur côté à l'acquisition d'un appartement dans le cadre de la promotion [...], [...] architectes et [...] visant la réalisation immobilière "Les Hauts du [...]" dans la commune de Z._____. Les demandeurs ont reçu une plaquette de présentation du projet qui mentionne expressément qu'elle ne constitue pas un document contractuel. La page 6 de cette plaquette montrait la parcelle et le toit des Hauts du Vallon, avec un trait rouge indiquant une limite. En page 48, il présentait le quartier d'habitation "Les Persières", indiquant à côté du secteur E l'emplacement d'une centrale thermique communale à bois. Le projet immobilier devait être construit sur la parcelle RF no 357 de [...] propriété de [...].

Par convention signée le 14 octobre 2005 avec [...], les demandeurs A.J._____ et B.J._____ ont réservé de manière ferme un appartement, l'usage exclusif d'une place de parc extérieure ainsi que d'une cave en sous-sol. Un acompte de fr. 20'000.- devait être versé et consigné auprès de l'étude du notaire Claude Bally jusqu'au jour de la signature de l'acte de promesse de vente et d'achat, cette dernière étant subordonnée à la commercialisation préalable d'au minimum 60 % de l'opération PPE jusqu'au 31 janvier 2005.

Le 2 novembre 2005, la demanderesse [...] et son époux ont signé avec [...] [...], la même convention de réservation, portant sur un appartement, l'usage exclusif de deux places de parc extérieures et d'une cave en sous-sol, un acompte de fr. 20'000.- devant également être consigné sur le compte du notaire Claude Bally.

Par acte de vente à terme emption du 23 février 2006, les demandeurs A.J._____ et B.J._____ ont vendu la villa dont ils étaient copropriétaires à [...], parcelle RF no 284, le transfert immobilier étant intervenu le 13 septembre 2006.

b) Par acte notarié Claude Bally du 29 mars 2006, [...], propriétaire de la parcelle RF no 357 de [...] d'une surface de 3'657 m², représentée par [...] en vertu d'une procuration légalisée datée du 14 mars 2006 donnant pouvoir à cette dernière d'intervenir à tout acte de constitution de propriété par étages, puis vente d'un ou plusieurs lots sis sur la nouvelle parcelle de base RF no 357, a souscrit un acte constitutif de propriété par étages et érigé ainsi cette parcelle en une propriété par étages constituée de 21 lots distincts, parcelles 357-1 à 357-21. [...], à Morges, a été inscrit comme administrateur de la propriété par étages.

Annexé à cet acte, le règlement d'administration et d'utilisation de la propriété par étages "Les Hauts du Vallon" prévoit ce qui suit à l'article 48 relatif aux décisions subordonnées à l'unanimité:

"Les décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages sont subordonnées à l'unanimité, lorsque la loi ou ce règlement le prévoient expressément. L'unanimité est notamment requise pour les décisions suivantes:

a) les actes de disposition portant sur l'immeuble de base (art. 648 al. 2 CC)."

Le 30 mars 2006, [...], représentée par [...] en vertu d'une procuration légalisée datée du 14 mars 2006, a vendu aux demandeurs A.J. _____ et B.J. _____ d'une part et à la demanderesse [...] d'autre part respectivement la parcelle 357-10, soit le lot de propriété par étages 10 représentant une part de 48/1000 de la parcelle de base 357 de [...] d'une surface de 3'657 m², avec droit exclusif sur la cave no 10 et l'appartement D 0/2, et la parcelle 357-4, soit le lot de propriété par étages 4 représentant une part de 70/1000 de la parcelle de base 357 de [...] d'une surface de 3'657 m², avec droit exclusif sur l'appartement triplex B 0/2.

Les dits actes de vente notariés Claude Bally stipulent tous deux que le registre foncier et le plan cadastral font foi en ce qui concerne la surface et les limites de la part de copropriété vendue et que les acheteurs déclarent avoir connaissance de l'acte constitutif de propriété par étages, du règlement d'administration et d'utilisation de l'immeuble et d'un jeu de plans de l'appartement, de la cave et des places de stationnement qui sont rattachés à l'immeuble. Ces actes notariés stipulent que les acheteurs sont rendus attentifs au fait que les plans d'aménagement, en particulier ceux extérieurs, sont des plans d'intention dont l'exécution est ou pourrait être sujette à quelques modifications ou adaptations et que par ailleurs, les descriptifs de vente, illustrations, disques compacts (CD), disques digitaux (DVD) ou les présentations sur internet ne sont pas contractuels et servent à donner une idée générale du projet. Ces actes précisent encore à leur chiffre 13 que les acheteurs ont signé ce jour, immédiatement avant les présentes, hors la vue et la responsabilité du notaire soussigné, un contrat d'entreprise générale avec la société [...], à Nyon, pour permettre la construction d'un immeuble en propriété par étages sur la parcelle de base ci-dessus désignée, étant

précisé que la construction sera conforme au permis de construire délivré et au descriptif de construction, dont les acheteurs ont connaissance.

Entendu en qualité de témoin, le notaire Claude Bally a déclaré qu'il n'a pas été fait état de la convention du 22 octobre 2004 lors de la signature de l'acte de vente.

L'achat des parcelles 357-4 et 357-10 respectivement par la demanderesse [...] et les demandeurs A.J._____ et B.J._____ a été inscrit au Registre foncier le 27 avril 2006.

c) Le 30 mars 2006, immédiatement avant la signature de l'acte de vente précité, les demandeurs A.J._____ et B.J._____ ont signé avec [...] un contrat d'entreprise générale pour la construction de l'appartement 10 D0/2. Ce contrat prévoyait le début des travaux d'équipement et des travaux spéciaux à juin 2006. Il stipulait également que si l'acquéreur devait renoncer à l'exécution du contrat ou le résilier sans juste motif, il devrait néanmoins payer au constructeur le coût de tous les travaux exécutés et rembourser de surcroît les frais d'étude et architecte fixés à fr. 30'000.-.

La demanderesse [...] a également passé un contrat d'entreprise générale avec [...] pour la construction de l'appartement 4 B0/2.

Le 31 mars 2006, les demandeurs A.J._____ et B.J._____ ont versé des montants de fr. 48'053.- et fr. 4'300.- au notaire Claude Bally ainsi qu'un montant de fr. 58'894.70 à [...]. Ils ont encore versé ce même montant correspondant à un deuxième acompte à [...] le 1^{er} juin 2006.

La demanderesse [...] a versé sur un compte ouvert à son nom auprès de la BCV pour les Hauts du Vallon un montant de fr. 75'000.- le 24 avril 2006 et de fr. 15'000.- le 1^{er} juin 2006.

3. a) Par courrier du 13 juin 2006, le notaire Claude Bally a informé les copropriétaires de la parcelle de base RF no 357 de [...] de l'instrumentation le 22 juin 2006 par le notaire Pierre-André Visinand, à Nyon, d'un acte de division, cession, réunion de bien-fonds et constitution de servitude portant sur "une petite surface de 121 m² à détacher de la parcelle RF no 357 de [...]" conformément à un projet d'acte du 12 juin 2006. Il leur a remis une procuration, à lui renvoyer signée par retour de courrier, afin de les représenter à cet acte de cession, dès lors que la procuration qu'ils avaient souscrite dans l'acte d'achat de leur part de copropriété ne contenait pas expressément cette opération de modification de limite. Le notaire Claude Bally a ajouté que selon les informations qu'il avait reçues de son confrère, l'acte aurait dû être instrumenté au début du mois de mars, mais n'avait pu l'être en raison de l'état de santé de [...]. Il a précisé dans son courrier que la modification de limite prévue figurait sur la plaquette de vente en page 6 déterminant le périmètre de la parcelle de base, qu'elle ne touchait aucune servitude

d'usage de jardin et ne lésait directement aucun lot de propriété par étages particulier, seule la parcelle de base étant modifiée.

A ce courrier était annexé le projet d'acte du notaire Pierre-André Visinand du 12 juin 2006, portant la mention "(avant constitution de PPE)", passé entre [...], d'une part, qui devait être représentée par une personne dont le nom était laissé en blanc, en vertu d'une procuration légalisée du 3 mai 2006, et la défenderesse, d'autre part, représentée notamment par le syndic [...]. Ce projet prévoyait la cession à titre gratuit par [...] en faveur de la défenderesse d'une surface de 121 m² à détacher de la parcelle 357 de [...] et à réunir à la parcelle 358 propriété de la défenderesse. Il stipulait en outre la constitution d'une servitude de vues droites et obliques en faveur de la parcelle 358, fonds dominant, sur la parcelle 357, fonds servant.

La procuration annexée au courrier du notaire Claude Bally prévoyait que les demandeurs conféraient procuration avec pouvoirs de substitution à Sabrina [...] et/ou [...] "pour en leur nom intervenir à l'acte de cession d'une surface de 121 m² à détacher de la parcelle de base RF No 357 de [...] en faveur de la commune de Z. _____, qui sera réunie à la parcelle RF No 358 voisine uniquement, ainsi que la constitution d'une servitude de vues droites et obliques, dont la parcelle RF No 357 de [...] sera fond servant".

Le notaire Claude Bally a en outre annexé à son courrier du 13 juin 2006 une copie d'un plan cadastral établi le 5 octobre 2005, signé par la municipalité de [...] et par l'ingénieur géomètre officiel [...], indiquant en couleur la surface qui devait être détachée de la parcelle RF 357 pour être rattachée à la parcelle RF 358.

b) Le témoin [...], architecte de la réalisation immobilière "Les Hauts du Vallon", a expliqué que des tractations entre [...] et la défenderesse avaient eu lieu et que la convention passée entre ces dernières était connue de tous car elle conditionnait l'accès même à la parcelle 357. Ce fait est confirmé par le témoin [...], ancien syndic de [...] jusqu'au 1^{er} juillet 2006, qui a expliqué que l'entrée sur la parcelle 357 passait par la parcelle propriété de M. [...] et que sa sortie se faisait à travers la parcelle du Stand appartenant à la défenderesse. Le témoin [...], ingénieur civil, qui a déclaré avoir rédigé lui-même cette convention, a expliqué que la question de l'accès à la parcelle RF 357 n'avait pas été résolue dans le cadre du plan de quartier "Les Persières" et que des négociations avaient eu lieu pour un remaniement parcellaire dans ce périmètre constructible, dont tous les propriétaires n'étaient pas partenaires. Le témoin [...] a précisé que la défenderesse avait payé les études et qu'elle avait mis le projet à l'enquête publique.

Selon le témoin [...], le notaire Claude Bally a été mis au courant de la convention du 22 octobre 2004 lorsqu'il a instrumenté dans un premier temps un projet de promesse de vente et d'achat et pacte d'emption entre [...] et [...]. Ce projet, daté du 13 octobre 2004 et corrigé le 29 mars 2005, stipulait à son chiffre 3 que "la promettant-acheteuse déclare et atteste avoir pris connaissance de la convention entre la

Commune de Z._____ et la promettant-venderesse, souscrite le vingt-deux octobre deux mil quatre, relative à l'équipement du plan de quartier "Les Persières", et reprendre tous les droits et obligations liés à ladite convention dès l'exécution des présentes". Selon le témoin, ce document n'a pas été communiqué aux demandeurs et ce projet d'acte a été par la suite abandonné pour des raisons de coûts et les ventes réalisées directement entre [...] et les acheteurs des parcelles constituées en PPE. Le témoin a déclaré que la cession de terrain n'avait pas été indiquée sur les plans, car les échanges n'avaient pas encore eu lieu et il fallait éviter de préteriter les ventes, mais selon le témoin, les acheteurs des parcelles de PPE pouvaient constater son existence en examinant la plaquette de vente.

Entendu en qualité de témoin, le notaire Claude Bally a déclaré qu'il ignorait qu'il y avait une surface à détacher, car ce n'était pas lui qui devait instrumenter l'acte de division, mais Me Visinand qui devait le faire. Il savait qu'il existait une convention entre la défenderesse et [...], mais en ignorait le contenu, raison pour laquelle il a cherché avec sa collaboratrice l'information auprès de Mme [...] chez [...]. Selon le témoin, la convention avait été présentée avant la passation des actes de vente aux architectes, à l'entrepreneur et au courtier, mais personne n'avait réagi. Examinant la page 6 de la plaquette, le témoin a indiqué que la nouvelle limite est visible à droite, soit le trait parallèle en forme de L à l'envers, que la nouvelle limite est mentionnée en jaune et qu'il n'y a pas trace de l'ancienne. Le témoin a précisé qu'avec le courrier du 13 juin 2006, il y avait l'intégralité du projet d'acte de Me Visinand, avec un plan et indication que les deux notaires étaient à disposition pour toutes questions. Il se souvient avoir reçu quelques téléphones et a également vu le demandeur A.J._____ à son étude. Selon le témoin, les documents étaient explicites, mais il précise qu'il n'y avait pas la convention de 2004 dans ceux-ci.

Entendu en qualité de témoin, le notaire Pierre-André Visinand a déclaré qu'il avait été mandaté par la défenderesse pour instrumenter la cession d'une surface de terrain appartenant à [...] afin de la lier à la parcelle 358 de [...], propriété de la défenderesse. Selon le témoin, beaucoup de temps s'est écoulé avant que l'acte ne soit passé car des remboursements de subsides et d'améliorations foncières devaient être effectués. Selon le notaire Pierre-André Visinand, [...], qui devait signer l'acte, a été hospitalisée au début de mois de mai 2006 et n'a pas été en mesure de donner une procuration. Ce n'est que le jour de la signature de l'acte, au moment de sa lecture en présence de la représentante de [...], que le témoin a appris que la parcelle 357 avait été vendue et que des procurations des nouveaux propriétaires étaient dès lors nécessaires.

4. a) Le 14 juin 2006, la demanderesse [...] a signé la procuration précitée annexée au courrier du 13 juin 2006 du notaire Claude Bally.

b) Le 15 juin 2006, le demandeur A.J._____ a téléphoné au syndic de [...], qui lui a répondu qu'il existait une convention signée le 22 octobre 2004 entre la commune et l'ancienne propriétaire et lui a remis le jour même une copie de celle-ci.

Le même jour, le demandeur A.J. _____ a adressé l'e-mail suivant à Me Bally:

"(...)

J'accuse réception de l'acte pour la modification de la parcelle des Hauts du Vallon. J'ai aussi parlé aujourd'hui avec Monsieur [...] Nous sommes concernés par cette modification en faveur de la parcelle 358 de la commune qui à son extrémité nord-ouest longerait notre terrasse à moins de trois mètres de distance.

Cette modification était déjà prévue en automne 2005. Je constate qu'elle a été soigneusement dissimulée aux acheteurs lors des différentes étapes de la vente et notamment le jour des signatures (30 mars 2006).

(...)"

Un plan établi le 11 mai 2006 indiquant l'implantation d'un bâtiment à proximité de l'emplacement du secteur E comprenant le lot 10 des demandeurs A.J. _____ et B.J. _____ a, selon une note manuscrite, été remis à ces derniers par Mme [...] à la 1^{ère} séance du 20 juin 2006 chez [...] à Nyon.

Par e-mail du 21 juin 2006, Me Claude Bally a répondu notamment ce qui suit au demandeur A.J. _____ :

"Par ces lignes et afin de trouver une solution convenant aux parties en question dans l'optique de notre entrevue de demain jeudi, j'ai procédé à une analyse de la convention qui m'a été transmise et constate qu'il n'est nullement indiqué la constitution d'une servitude de vues droites et obliques. Vous avez raison sur ce point et comprend que cet élément puisse vous gêner.

Afin de trouver une solution et aller concrètement de l'avant, je vous propose ainsi de donner votre accord uniquement à la cession du terrain et de ne pas souscrire à la constitution de servitude de vues droites et obliques, vous réservant le droit de donner votre accord futur lors de la mise à l'enquête de la construction potentielle sur la parcelle RF No 358 de [...]; vous ne fermez pas la porte à la commune de Z. _____ qui pourra toujours négocier cette question avec la copropriété lorsqu'elle saura précisément le type de construction envisagée.

Pour ce faire, je vous remets une nouvelle procuration dont le texte vous est remis ci-joint et précisant bien que vous ne conférez pas procuration à la constitution de la servitude qui est un élément supplémentaire requis par la Commune de Z. _____.

Je vous laisse le soin de prendre connaissance de ce qui précède, sachant que cette solution à proposer à la Commune permettrait de débloquer la situation étant donné que la Commune de Z. _____ pourrait demander un arrêt du chantier sauf si la question de la modification parcellaire est

*réglée (confirmation de Mme [...] m'a été donnée par téléphone ce jour sur ce point).
(...)."*

Dans un courrier adressé le 23 juin 2006 à Me Claude Bally, Me Pierre-André Visinand, [...], [...], [...], Architecte et à la défenderesse, les demandeurs A.J._____ et B.J._____ ont déclaré "accepter le projet d'acte avec la servitude proposée mais avec la modification suivante" en donnant la procuration dans le sens suivant: "La parcelle 358 de [...] sera destinée dans le cadre du plan de quartier actuel à un équipement d'utilité publique qui s'intégrera harmonieusement à cette zone d'habitation mais qui ne pourra en aucun cas être ou devenir lui-même un bâtiment destiné à l'habitat."

Par e-mail du 26 juin 2006, la défenderesse a répondu au demandeur A.J._____ qu'elle ne pouvait pas renoncer à une quelconque possibilité d'utilisation du terrain concerné mais qu'elle pouvait en revanche entrer en matière en ce qui concerne la distance de trois mètres à respecter pour les droits de jour.

Dans un e-mail du 26 juin 2006, le notaire Claude Bally a proposé au demandeur A.J._____ d'inclure dans la procuration le texte suivant: "... pour en leur nom intervenir à tout acte de cession d'une surface de 121 m2 à détacher de l'actuelle parcelle RF no 357 de [...] en faveur de la Commune de Z._____, ainsi que la constitution d'une servitude de vues droits et obliques dont la parcelle RF No 357 de [...] sera fond servant, souhaitant que la Commune de Z._____ privilégie le développement d'un projet à caractère d'affectation d'utilité publique s'intégrant harmonieusement à la zone d'habitation conformément aux termes du plan de quartier au lieu d'une construction à caractère d'habitation". Le notaire Claude Bally a ajouté que le demandeur aurait tout loisir d'adresser un courrier à la défenderesse afin de préciser son souhait de voir une zone d'utilité publique se développer et qu'il pourrait, en sa qualité de conseiller communal, défendre ses idées lors de l'étude de l'éventuel projet.

Par e-mail du 27 juin 2006, le demandeur A.J._____ a indiqué à la défenderesse, par son syndic [...], qu'il ne comprenait pas la raison pour laquelle cette dernière voulait lui faire signer un acte à quelques jours du début prévu des travaux, ce genre de pression étant selon lui inadmissible. Il a ajouté que cet acte aurait pu être signé entre [...] et la défenderesse en 2005 déjà et qu'il aurait alors acheté ou non en toute connaissance de cause. Le demandeur a déclaré s'en tenir à sa proposition de modification de l'acte et demandé instamment que les travaux de construction de la route d'accès commencent immédiatement, indépendamment de la signature de l'acte.

Dans un e-mail du 28 juin 2006, [...], par [...], a rappelé au demandeur A.J._____ qu'il était impératif que l'acte de cession soit signé avant la fin de la semaine et que tous les autres copropriétaires avaient déjà signé la procuration nécessaire à la signature de l'acte notarié. Elle a ajouté qu'au vu du blocage de la situation, le demandeur engageait son

entière responsabilité dans le cas d'un éventuel arrêt des travaux par la commune.

Le même jour, le demandeur a répondu à [...] qu'il n'avait aucune responsabilité légale dans la situation créée par Mme [...], [...], les notaires et la commune et qu'il était dans son bon droit de refuser de signer, ceci lui ayant été confirmé par son avocat.

Dans un e-mail du 29 juin 2006, la défenderesse, par son syndic Antoine Nicolas, a rappelé au demandeur A.J. _____ que la cession du terrain en faveur de la commune de Z. _____ avait trois causes, soit l'obtention par la commune d'une servitude de passage en faveur des "Hauts du Vallon" sur le lotissement "Les Persières", les bons offices de la commune pour obtenir le passage sur la parcelle [...] et l'autorisation de la commune de réaliser la route de sortie des Hauts du Vallon sur la parcelle du Stand.

Le 30 juin 2006, le demandeur A.J. _____ a informé le notaire Claude Bally par e-mail qu'il lui faxerait deux procurations signées, soit l'originale et en outre celle contenant le complément proposé par le notaire.

Par e-mail du 3 juillet 2006, le notaire Pierre-André Visinand a indiqué au demandeur A.J. _____ que l'acte n'avait toujours pas été signé. Il a ajouté ce qui suit: *"En effet, comme déjà annoncé par la Commune, la cession ne prévoit aucune condition particulière, de sorte que la phrase que vous mentionnez ne peut être intégrée dans l'acte. Je vous remercie dès lors de me contacter à votre retour, de façon à ce que vous puissiez examiner l'acte avant qu'il ne soit signé et me confirmer votre accord par un document écrit, dûment signé"*.

Dans un e-mail du 4 juillet 2006 adressé au notaire Pierre-André Visinand, le demandeur A.J. _____ a indiqué que Me Bally avait les procurations nécessaires dûment signés, mais qu'il comprenait qu'il en désire une confirmation. Il a ajouté que l'important était que les travaux commencent comme prévu, que tout litige pouvait être résolu par les voies administratives et qu'il n'y avait pas lieu d'utiliser des moyens de pression.

Par e-mail du 5 juillet 2006 adressé au demandeur A.J. _____, le notaire Pierre-André Visinand a exposé les faits de la manière suivante:

"- un permis de construire a été délivré pour la construction d'un bâtiment sur la parcelle 357 de [...] en date du 21 novembre 2005. Dans ce permis, dont copie m'a été remise ce jour, il est expressément stipulé que " la convention signée en date du 24 octobre 2004 avec Mme [...] fait partie intégrante du présent permis (voir copie ci-annexée)". On ne peut être plus clair.

- le rôle de la Commune est de faire respecter les dispositions du permis de construire. A ce jour, cette cession n'ayant pas eu lieu, le permis n'est pas respecté.

- vous m'indiquez que [...] dit ne pas avoir connaissance de cette convention; ce serait bien la première fois que j'entends qu'un constructeur ne connaît pas les dispositions d'un permis de construire.

Il appartenait ainsi au représentant du vendeur d'informer les acheteurs de cette cession avant la signature de leur acte d'achat. Visiblement, ceci n'a pas été fait."

Le 10 juillet 2006, les demandeurs A.J. _____ et B.J. _____ ont signé une procuration avec pouvoir de substitution à [...] et/ou [...], "aux fins de, pour nous et en notre nom, céder une surface de 121 m² à détacher de la parcelle de base RF No 357 de [...] en faveur de la commune de Z. _____, qui sera réunie à la parcelle RF No 358 voisine uniquement".

c) Entendues en qualité de témoin, [...], alors juriste auprès d' [...] et [...], architecte du projet, ont confirmé que la défenderesse avait menacé de faire arrêter les travaux si les demandeurs A.J. _____ et B.J. _____ ne signaient pas la procuration. Selon l'architecte [...], le chantier avait déjà commencé, les travaux spéciaux ayant débuté. Le témoin [...], responsable du développement auprès d'une société du groupe [...], a déclaré que la défenderesse n'avait pas ordonné d'arrêter les travaux.

Entendues en qualité de témoin, [...] et [...], toutes deux propriétaires d'un lot de PPE de la parcelle de base RF 357, ont déclaré avoir appris qu'une cession de terrain devait avoir lieu en faveur de la défenderesse seulement après la signature du contrat de vente, personne n'ayant jamais attiré leur attention à ce sujet. [...] l'a appris par l'intermédiaire du demandeur A.J. _____. Les deux témoins ont déclaré que cette nouvelle avait été une mauvaise surprise et qu'elles s'étaient senties trompées. Elles ont ajouté avoir été informées que si tous les copropriétaires ne signaient pas la procuration, les travaux ne débuteraient pas.

d) L'acte notarié de division, cession et réunion de biens-fonds a été signé le 11 juillet 2006 devant le notaire Pierre-André Visinand par les propriétaires des feuillets 357-1 à 357-21 d'une part et la défenderesse d'autre part. Par cet acte, les propriétaires de la parcelle 357 ont déclaré céder une surface de 121 m² à la défenderesse. Cette cession a été convenue gratuitement. L'acte stipule que la défenderesse a décidé de réunir le bien-fonds qu'elle vient ainsi de recevoir à la parcelle 358 dont elle est propriétaire, dite parcelle ayant dès lors une surface de 666 m². Le chiffre VI "Servitude à créer" stipule que la défenderesse déclare renoncer à la constitution de la servitude de vue mentionnée dans les procurations, servitude qui était à la charge de la parcelle 357.

Par e-mail du 17 juillet 2006 adressé au syndic [...], le demandeur A.J. _____ a informé ce dernier qu'il n'avait pas l'intention de donner des suites judiciaires à ce dernier incident de parcours "bien que vous conviendrez que nous sommes fortement lésés par ce qu'il s'est passé. Les autres copropriétaires ne connaissent même pas la convention

qui était l'objet du litige. Ils ont signé à l'aveuglette. Nous espérons que la suite ne nous réserve pas de mauvaises surprises."

6. a) Dès la survenance du problème, [...] a proposé aux demandeurs A.J. _____ et B.J. _____ soit d'échanger le lot de propriété, soit d'annuler la vente.

Le 21 juillet 2006, elle a informé par écrit les demandeurs A.J. _____ et B.J. _____ que suite à la signature le 11 juillet 2006 de l'acte de division, cession et réunion de biens-fonds, les travaux spéciaux allaient pouvoir débuter prochainement. Le 9 août 2006, [...] a écrit dans un courrier adressé à tous les copropriétaires des Hauts du Vallon que les travaux spéciaux étaient en cours et que dès leur achèvement, les travaux de terrassement pourraient débuter. Elle a rappelé que le retard pris pour l'exécution de ceux-ci était dû principalement aux différents problèmes rencontrés lors de la signature de l'acte de division, cession et réunion de biens-fonds, "notamment en raison de contestations par certains copropriétaires bloquant la signature de l'acte et des directives de la Commune nous enjoignant de ne pas débuter les travaux tant que la partie administrative n'était pas réglée".

b) Les demandeurs ont essayé, mais en vain, de trouver des solutions amiables pour régler ce qu'ils considéraient comme une tromperie. Dans un courrier du 25 septembre 2006 adressé au notaire Pierre-André Visinand ayant pour objet une "demande d'annulation de signature", le demandeur A.J. _____ a soutenu que sa signature et celle de son épouse le 10 juillet 2006 de la procuration avaient été contraintes et avaient un caractère purement conservatoire pour préserver les intérêts de tout le monde. Il a déclaré avoir essayé depuis de négocier des solutions de compromis sans le moindre succès. Il a demandé au notaire Pierre-André Visinand de l'informer de la suite que celui-ci donnerait à cette demande d'annulation.

Le 26 septembre 2006, le notaire Pierre-André Visinand a répondu au demandeur A.J. _____ qu'il ne pouvait donner suite à sa demande, écrivant ce qui suit:

"En effet, il n'est pas possible d'annuler un acte sur demande unilatérale d'une partie.

Au surplus, on ne peut révoquer une procuration pour des actes déjà signés; la révocation ne prend effet que pour des actes futurs."

c) Le 1^{er} septembre 2006, le demandeur A.J. _____ a envoyé un e-mail aux autres copropriétaires en leur proposant d'agir en annulation de la cession. Par réponse du même jour, deux copropriétaires ont refusé de s'engager dans une procédure judiciaire.

7. Par demande du 20 novembre 2006, A.J. _____ et B.J. _____ et [...] ont pris avec dépens les conclusions suivantes:

"I. La procuration signée par A.J._____ et B.J._____ en faveur de Mmes [...] et/ou [...], pour exécuter la cession de 121 m2 de la parcelle RF No 357 de [...] en faveur de la parcelle RF No 358 de [...], propriété de la Commune de Z._____, est nulle, subsidiairement annulée.

II. L'acte notarié Pierre André Visinand, intitulé Division, cession et réunion de biens-fonds, minute no 9'684, passé le 11 juillet 2006 entre les co-propriétaires des parcelles RF Nos 357-a à 357-21, parcelle de base No 357 du cadastre de [...], ci-après désignée, et la Commune de Z._____, par son syndic [...], propriétaire de la parcelle RF No 358 du cadastre de [...], propriété de la Commune de Z._____, ci-après désignée, et portant sur la cession de 121 m2 de la parcelle no 357 à la parcelle no 358, est nul, subsidiairement annulé.

Parcelle de base

<u>Parcelle</u>	<u>Feuille</u>	<u>Commune</u>	<u>Surface</u>	<u>Est. fisc.</u>
357	13	Z._____	3657	18'000.-

<u>Parcelle</u>	<u>Feuille</u>	<u>Commune</u>	<u>Surface</u>	<u>Est. fisc.</u>
358	13	Z._____	545	0.-

III. Le Registre foncier doit être corrigé en conséquence, les 121 m2 détachés de la parcelle no 357 sus-désignée en faveur de la parcelle no 358 sus-désignée, étant réunis à la parcelle no 357 avec toutes les opérations que cela implique."

Dans sa réponse du 7 novembre 2008, la défenderesse a conclu avec dépens au rejet des conclusions des demandeurs.»

B. Par acte du 6 avril 2009, A.J._____ a recouru en temps utile contre ledit jugement en prenant différentes conclusions.

Le 9 avril 2009, le recourant a déposé, dans le délai imparti, un nouvel acte de recours avec 4 "annexes" (pièces) dans lequel il a mentionné diverses conclusions.

Le 15 avril 2009, le recourant a produit en temps utile également (vu les fêtes de Pâques) une "version corrigée" de son recours du 9 avril 2009 en reprenant les mêmes conclusions que celles de l'acte du 9 avril 2009.

Dans le délai imparti, le recourant a déposé un mémoire, le 14 mai 2009, dans lequel il a développé ses moyens et mentionné différentes conclusions. Il a produit diverses pièces.

En droit :

1. a) Contre un jugement rendu par un tribunal d'arrondissement statuant en procédure accélérée, les recours en nullité (art. 444 et 445 du Code de procédure civile du 14 décembre 1966 [CPC; RSV 270.11]) et en réforme (art. 451 ch. 2 CPC) sont ouverts.

b) L'acte de recours doit contenir les conclusions du recourant et indiquer s'il tend à la nullité ou à la réforme, sous peine d'irrecevabilité (art. 461 al. 1 let. b et al. 2 CPC). Les exigences de cette disposition ne constituent pas une simple règle d'ordre, mais des conditions de recevabilité du recours (JT 1998 III 82 c. 1; Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., 2002, n. 2 ad art. 461 CPC, p. 714). Les conclusions de l'acte de recours doivent donc préciser clairement si elles tendent à la nullité ou à la réforme, sous peine d'irrecevabilité (JT 1973 III 51; JT 1972 III 128).

c) En l'espèce, dans ses actes de recours, le recourant a pris différentes conclusions. Les chiffres 1 à 4 de l'alinéa 4 des conclusions du recours du 6 avril 2009 (p. 9) ne constituent pas des conclusions au sens de l'art. 461 CPC, mais des moyens et sont donc irrecevables. Il en va de même de l'alinéa suivant ces quatre chiffres. En revanche, le chiffre 1 du bas de la page 9 ("Je demande d'abord et avec insistance l'annulation de ce jugement pour vice de forme") constitue une conclusion en nullité qui est recevable. Le chiffre 2 alinéas 1 à 3 du bas de la page ne sont pas des conclusions au sens procédural, mais des moyens qui sont donc irrecevables comme conclusions.

Si l'on se réfère à la page 9 de l'acte du 9 avril 2009, on doit faire la même constatation : seule la conclusion en "annulation" du jugement ("Je crois pour cela que l'annulation de ce jugement pour vice de forme aurait été judicieuse") peut être considérée comme recevable. Les annexes (pièces) déposées avec cet acte de recours sont irrecevables, n'étant pas produites à l'appui des moyens de nullité invoqués par le recourant.

L'acte de recours du 15 avril 2009 est identique à celui du 9 avril 2009 s'agissant des conclusions. Les pièces jointes à cet acte sont aussi irrecevables.

Dans son mémoire (p. 10) et dans la lettre d'envoi, le recourant "demande" et "se réserve" différents points. Il n'y a pas lieu de se demander s'il y aurait des moyens de réforme dans les griefs invoqués par le recourant, car seules les conclusions mentionnées dans le recours (en l'espèce des trois actes de recours des 6, 9 et 15 avril 2009) sont recevables (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 2 ad art. 461 CPC, pp. 714-715). Quant aux pièces produites à l'appui du mémoire, elles sont aussi irrecevables.

On doit donc considérer que le recours tend uniquement à la nullité du jugement entrepris.

2. Saisie d'un recours en nullité, la Chambre des recours n'examine que les moyens dûment développés, l'énonciation séparée des moyens de nullité étant une condition de recevabilité du recours en nullité (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 2 ad art. 465 CPC, p. 722).

En l'espèce, le recourant soutient que le jugement doit être annulé "pour vice de forme". On peut admettre que le "vice de forme" porte sur le fait que les demandeurs "n'ont pas eu de défense digne de ce nom et ont été bâillonnés" (actes de recours des 6, 9 et 15 avril 2009, p. 9), d'une part, et que l'état de fait est lacunaire ("les faits des motivations sont très incomplets", loc. cit.), d'autre part.

C'est en vain que le recourant fait valoir, à l'appui du recours en nullité, des lacunes de l'état de fait et qu'il complète celui-ci par des points qui ne figurent pas dans le jugement. En effet, c'est dans le cadre d'un recours en réforme (art. 452 CPC) que le recourant aurait dû invoquer ces griefs, la Chambre des recours revoyant alors librement la cause en fait, en ce sens qu'elle peut compléter l'état de fait par des éléments tirés du dossier, voire ordonner une instruction complémentaire au sens de l'art. 456a CPC (le recourant y fait d'ailleurs allusion dans sa lettre d'envoi du mémoire de recours), voire encore annuler d'office le jugement si l'état de fait, éventuellement complété par le dossier, ne permet pas de statuer sur le recours en réforme. Faute de recours en réforme, les griefs tirés de l'état de fait incomplet sont dès lors irrecevables, la voie du recours en nullité étant subsidiaire (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 14 ad art. 444 CPC, pp. 655-656).

Quant au moyen selon lequel les demandeurs ont été "bâillonnés" et n'ont pas eu de "défense digne de ce nom", il est mal fondé, supposé recevable : en effet, le recourant a été assisté durant toute la procédure d'un mandataire professionnel, qui l'a conseillé jusque et y compris l'audience de jugement et qui a résilié son mandat le 12 septembre 2008 (cf. procès-verbal, p. 32), soit après l'envoi pour notification du dispositif du jugement attaqué. On relève que les nombreuses critiques formulées par le recourant envers son ex-conseil ne sont pas prouvées et que, supposé qu'elles le soient, elles ne constitueraient pas une violation des règles essentielles de la procédure au sens de l'art. 444 al. 1 CPC qui conduirait à l'annulation du jugement.

Pour le surplus, on ne discerne pas dans les écritures du recourant d'autres moyens de nullité qui seraient énoncés de manière reconnaissable et qui pourraient être pris en considération.

Supposé recevable, le recours en nullité est dès lors mal fondé et doit être rejeté.

3. En conclusion, le recours doit être rejeté, en application de l'art. 465 al. 1 CPC, et le jugement maintenu.

Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 480 francs.

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 maintenu.
- III.** Les frais de deuxième instance du recourant A.J. _____ sont arrêtés à 480 fr. (quatre cent huitante francs).
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 27 mai 2009

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

La greffière :

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. A.J. _____,
- Me Jean-Michel Henny (pour la Commune de Z. _____).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 18'000 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 :

-Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte.

La greffière :