

**CHAMBRE DES RECOURS**

---

---

Arrêt du 23 décembre 2011

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : MM. Giroud et Colelough  
Greffière : Mme Vuagniaux

\*\*\*\*\*

**Art. 674 al. 3 CC**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **S.**\_\_\_\_\_, à [...], demandeur, contre le jugement rendu le 6 juillet 2010 par le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte dans la cause divisant le recourant d'avec **M.**\_\_\_\_\_, à [...], défenderesse.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 6 juillet 2010, dont le dispositif et les considérants ont été envoyés aux parties respectivement les 6 juillet 2010 et 29 juin 2011, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte a rejeté les conclusions de la demande formée le 3 octobre 2008 par S.\_\_\_\_\_ contre M.\_\_\_\_\_ (I), fixé les frais et émoluments du Tribunal à 5'499 fr. 70 pour le demandeur et à 1'500 fr. pour la défenderesse (II) et dit que le demandeur doit payer à la défenderesse la somme de 4'000 fr. à titre de dépens (III).

En droit, le premier juge a retenu que le demandeur avait fait réaliser le mur de son couvert à voitures contrairement aux plans mis à l'enquête, en sachant que ces plans prévoyaient la construction du mur en limite de propriété et non sur la limite. Les conditions de l'art. 674 al. 3 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210) n'étant pas remplies, il a considéré que le demandeur ne pouvait prétendre à l'attribution de la propriété de la surface usurpée.

**B.** S.\_\_\_\_\_ a recouru contre cette décision par acte du 11 juillet 2011 en prenant les conclusions suivantes :

### **« I. Principalement**

- I. Le Jugement rendu le 6 juillet 2010 par le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de la Côte est réformé, avec suite de frais et dépens, en ce sens que :
  - I. En application de l'article 674 alinéa 3 CCS, Monsieur S.\_\_\_\_\_ est ordonné propriétaire de la surface de terrain qu'il usurpe sur la parcelle no [...] de la Commune [...] appartenant à Madame M.\_\_\_\_\_, soit d'une surface de 0.71 m<sup>2</sup>.
  - II. Monsieur le Conservateur du Registre Foncier est invité à inscrire les modifications utiles concernant les surfaces des

parcelles [...] et [...] de la Commune [...] consécutivement au Jugement à intervenir.

## **Subsidiairement**

- I. Une servitude d'empiètement est attribuée en faveur de la parcelle [...] de la commune [...] appartenant à Monsieur S.\_\_\_\_\_ sur la parcelle [...] de la commune [...] appartenant à Madame M.\_\_\_\_\_.
- II. Monsieur le Conservateur du Registre Foncier est invité à procéder aux inscriptions utiles relatives aux parcelles [...] et [...] de la Commune [...] consécutivement au Jugement à intervenir.

## **II. Subsidiairement, toujours avec suite de frais et dépens :**

- I. Le Jugement rendu le 6 juillet 2010 est annulé, le dossier de la cause étant renvoyé au Tribunal pour nouvelle décision dans le sens des considérants. »

Il a déposé son mémoire de recours le 25 novembre 2011, après plusieurs demandes de prolongation de délai pour ce faire.

**C.** La Chambre des recours fait sien dans son entier l'état de fait du jugement, qui est le suivant :

« **1.** Le demandeur, S.\_\_\_\_\_, est propriétaire de la parcelle n° [...], sise sur la commune [...].

La défenderesse, M.\_\_\_\_\_, est propriétaire de la parcelle contiguë n° [...], sise également sur la commune [...].

**2. a)** Dans le courant de l'année 2004, le demandeur a souhaité procéder à des rénovations et à des aménagements des bâtiments sis sur sa parcelle, dans le but de les proposer à la location.

**b)** Afin que le demandeur puisse réaliser son projet de couvert à voitures, il a pris contact avec la défenderesse et a conclu un accord oral avec elle.

Le demandeur allègue que cet accord stipulait qu'il pouvait : *"construire un couvert à voiture au-delà de la limite de construction de la parcelle, couvert à voiture comprenant un mur mitoyen à la parcelle de M.\_\_\_\_\_.* Les parties convenaient de prendre en charge la moitié du coût de construction du mur mitoyen (à l'exclusion du reste de la structure de

*l'abri pour voiture), frais comprenant notamment la construction elle-même, les frais d'implantation, les frais du Registre Foncier etc... En contrepartie, M. \_\_\_\_\_ disposait du droit d'ériger des petites constructions au-delà de la limite de construction de sa parcelle comme par exemple une cabane de jardin, un bungalow etc."*

La défenderesse allègue que cet accord prévoyait qu'elle autorisait le demandeur "à construire son abri à véhicules en acceptant que la distance de limite de propriété de 5 mètres soit réduite jusqu'à la limite de sa propriété, pour autant qu'elle puisse également construire dans la même limite". Elle allègue également qu'il était "convenu que si un jour elle devait appondre une construction à la limite de propriété, que la possibilité lui en soit également laissée moyennant une participation aux frais de construction du mur de 1'000 francs."

Parties s'accordent à dire qu'elles avaient convenu d'un accord oral. Cependant, elles en contestent toutes deux le contenu. Malgré la production de diverses missives échangées entre elles, ainsi qu'avec la Municipalité [...] (ci-après : la Municipalité) et l'audition de plusieurs témoins lors de l'audience de jugement - qui ont confirmé l'existence d'une convention orale entre les parties -, son contenu n'a toutefois pas pu être établi.

**c)** Le seul plan des aménagements extérieurs produit par le demandeur, sous pièce 39, est daté du 29 juillet 2004. Il n'est toutefois pas signé par la défenderesse.

Dans le courant du mois d'août 2004, le demandeur a informé la défenderesse qu'elle devait signer les plans définitifs pour les aménagements envisagés. La défenderesse admet avoir signé un plan, dont le contenu est contesté et lequel n'a pas été produit. De plus, elle affirme n'avoir jamais reçu de copie dudit plan, ce que conteste le demandeur.

**3.** Par courrier du 4 octobre 2004, T. \_\_\_\_\_, architecte mandaté par le demandeur, a déposé une demande de mise à l'enquête publique pour le compte de ce dernier, concernant la création d'un couvert à voitures 3 places et 5 places de parc, auprès de la commune [...]. Dit courrier comprenait une liste d'annexes dont la teneur est la suivante :

*"4 ex plan de situation  
4 questionnaire général  
4 ex plan des aménagements 1 / 100  
Accord du Crédit Suisse (Parcelle Duvoisin)  
Accord de Mme RoCHAT par courrier le [sic] la régie Naef  
Accord de Mme M. \_\_\_\_\_ sur copie plan de situation"*

Lors de l'audience de jugement du 6 juillet 2010, T. \_\_\_\_\_ a déclaré que si l'accord de la défenderesse apparaissait dans la liste des annexes de sa lettre du 4 octobre 2004, c'est qu'un tel document avait été joint à la demande. Le témoin D. \_\_\_\_\_ a, quant à lui, déclaré n'avoir vu que les accords des autres voisins, mais en aucun cas celui de la

défenderesse. Pour le surplus, il a déclaré que les dossiers de mise à l'enquête devaient être déposés en quatre exemplaires et que dès lors l'accord en question aurait été perdu quatre fois, ce qui lui paraissait peu vraisemblable.

Les témoins G.\_\_\_\_\_, géomètre, entendu préalablement le 29 juin 2010 et T.\_\_\_\_\_, entendu lors de l'audience de jugement, ont déclaré que, selon le plan de situation mis à l'enquête publique, le mur litigieux n'était pas mitoyen, mais en limite de propriété du côté de la propriété du demandeur. Le témoin T.\_\_\_\_\_ a ajouté, pour avoir dessiné lui-même le plan d'architecte, que le mur était bien entièrement prévu sur la propriété du demandeur.

**4. a)** Par avis d'enquête du 29 octobre 2004, la Municipalité a informé que l'enquête publique n° 19747 était en cours du 29 octobre 2004 au 19 novembre 2004, concernant la "*création d'un couvert à voitures 3 places et 5 places de parc, parcelle [...], route [...], propriété de M. S.\_\_\_\_\_*". Le permis de construire 19747 a été délivré le 1<sup>er</sup> décembre 2004 à S.\_\_\_\_\_.

**b)** Après la délivrance du permis de construire, le demandeur a mandaté le bureau de géomètres G.\_\_\_\_\_SA afin d'implanter ledit mur.

G.\_\_\_\_\_, respectivement ses collaborateurs, ont procédé à l'implantation du mur litigieux.

Lors de son audition anticipée, le témoin G.\_\_\_\_\_ a expliqué qu'en règle générale, le géomètre n'implante que deux piquets pour délimiter un mur, en précisant s'il s'agit de l'axe ou du bord du mur. Par la suite, c'est le maçon qui construit en fonction de l'axe ou du bord. Il a précisé que l'implantation des piquets se fait en fonction des plans de l'architecte et des vœux du mandataire.

Pour le surplus, G.\_\_\_\_\_ a écrit au demandeur le 23 décembre 2005, que: "*(...) nous vous rappelons que c'est vous-même qui avez donné ordre à notre équipe de terrain d'implanter l'axe dudit mur sur la limite séparant votre parcelle n° [...] et celle de Madame M.\_\_\_\_\_ portant le n° [...], afin que celui-ci soit mitoyen. A ce moment là vous nous avez confirmé que votre voisine, Madame M.\_\_\_\_\_ vous avait donné son accord, ce qui nous a été confirmé par cette dernière*".

**c)** Par la suite, le demandeur a fait construire l'abri à voitures par une entreprise de construction qui s'est basée sur les piquets implantés par les géomètres.

La construction du mur, à tout le moins la pose de la charpente, a eu lieu alors que la défenderesse était absente, selon ce qu'a affirmé R.\_\_\_\_\_, entendu en qualité de témoin lors de l'audience de jugement; la défenderesse est intervenue auprès de lui une fois que la construction était terminée à cause d'un problème de vis sur la charpente.

Il ressort du dossier de construction de la Commune (P. requise 51) que les travaux se sont déroulés dans une période entre le 27 avril 2005 (selon avis de commencement des travaux) et le 18 juin 2005 (selon avis d'achèvement des travaux et demande du permis d'habiter / d'utiliser).

**5.** La défenderesse s'est rendue à la Commune afin de consulter les plans mis à l'enquête publique. Le témoin D. \_\_\_\_\_ l'a confirmé, tout en précisant que cette consultation avait eu lieu une fois que les travaux avaient, à tout le moins, déjà commencé.

La défenderesse a constaté que sa signature ne figurait sur aucun plan en mains de la Commune, ce qu'a confirmé le témoin D. \_\_\_\_\_. Le demandeur, pour sa part, soutient avoir déposé le plan signé par la défenderesse à la Commune et que cette dernière l'aurait perdu.

Sur conseil de la Municipalité, la défenderesse a demandé au bureau de géomètres G. \_\_\_\_\_ SA d'établir un relevé précis du mur soutenant le couvert à voitures, tel que réalisé.

**6.** Le 9 août 2005, G. \_\_\_\_\_ SA a notamment écrit ce qui suit à la défenderesse :

*"En date du 31 mai 2005 et conformément à votre demande, nous avons procédé au relevé du couvert cité en référence, notamment le mur arrière exécuté à cheval sur la limite de votre propriété et celle de Monsieur S. \_\_\_\_\_.*

*Nous avons constaté que le couvert est construit pratiquement en mitoyenneté sur la limite. Une différence de 3 cm est à relever sur l'angle sud-ouest (voir plan annexé). La longueur et la largeur du mur sont conformes au plan que nous a remis Monsieur S. \_\_\_\_\_."*

Le plan précité a la teneur suivante :

# Relevé du mur

Nyon, le 31 mai 2005

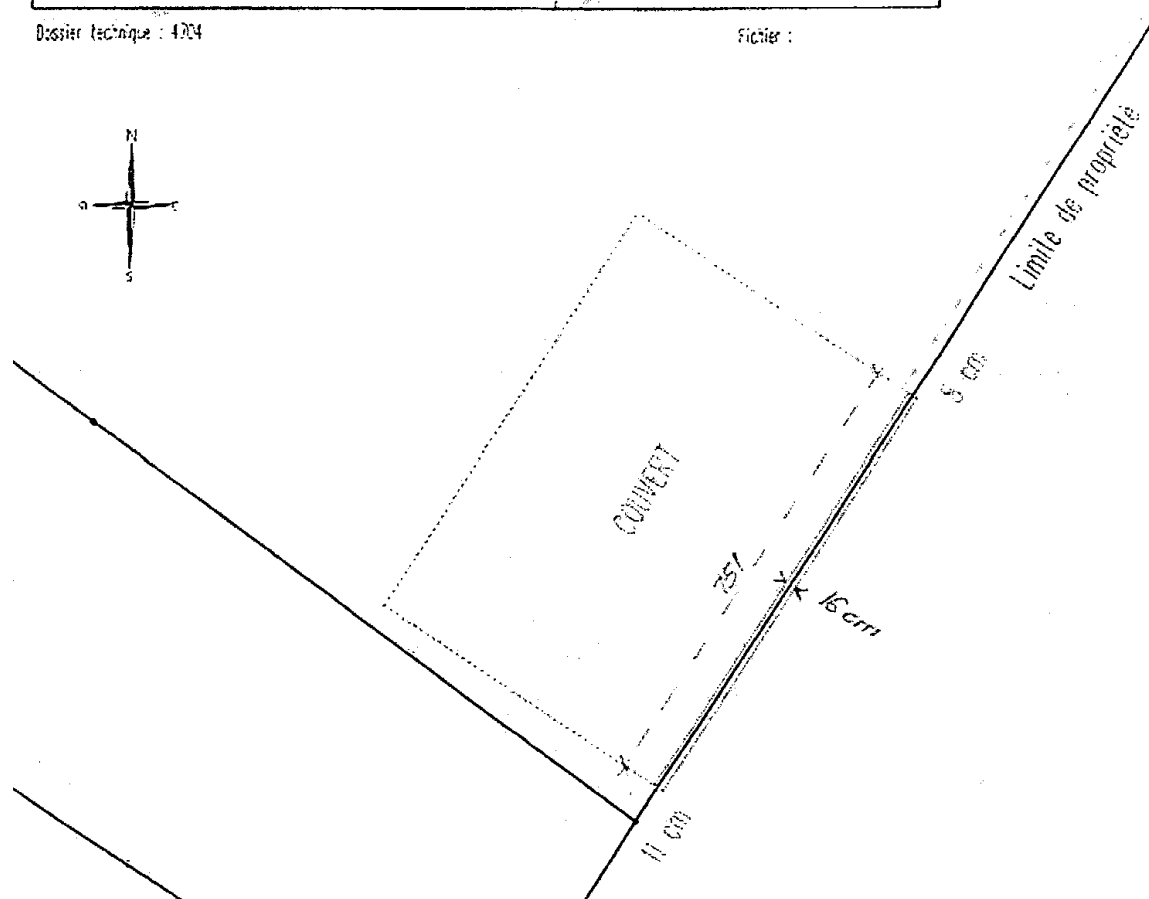
Etabli sur la base des données cadastrales

Echelle 1 : 100



Dossier technique : 4204

Fichier :



Selon le témoin G.\_\_\_\_\_, la défenderesse avait le sentiment que le mur était mitoyen; elle l'a alors mandaté pour en avoir confirmation. Suite au relevé effectué, il a pu confirmer la mitoyenneté du mur, soit l'empiètement du mur sur la propriété M.\_\_\_\_\_; le plan remis à la Commune [...] n'était pas le même, car, sur ce plan-là le mur, le mur n'était pas mitoyen.

Selon D.\_\_\_\_\_, la défenderesse a alors averti la Municipalité que l'implantation n'était pas conforme à la mise à l'enquête.

**7.** Par lettre du 15 novembre 2005, la Municipalité a écrit au demandeur ce qui suit :

*"Lors de la visite effectuée le 27 octobre 2005 par M. D.\_\_\_\_\_, Municipal, et M. [...] du Service Technique Intercommunal, en vue de la délivrance du permis d'utiliser de l'objet mentionné en titre et selon le relevé du géomètre, M. G.\_\_\_\_\_, il a été constaté que le mur du couvert à voitures était implanté à cheval sur la limite de propriété.*

*Sur le plan de situation déposé à l'enquête publique qui s'est déroulée du 29 octobre 2004 au 19 novembre 2004, il est clairement indiqué que le mur de soutien du couvert en question est totalement situé sur votre propriété, parcelle n° [...], aucun débordement sur la propriété voisine n'est visible. Par contre, un avant-toit et un châneau sont entièrement sur la parcelle voisine.*

*Du point de vue de la police des constructions, la tolérance aurait tendance à accepter ce léger débordement, mais sur le plan privé, il n'est pas acceptable. Tant et si bien que le permis d'utiliser ne peut pas être délivré avant d'avoir obtenu l'accord écrit de Mme M. \_\_\_\_\_, propriétaire de la parcelle n° [...].*

*De ce fait, nous vous demandons d'effectuer une conciliation avec Mme M. \_\_\_\_\_ afin de régler ce problème sous seing privé et de nous transmettre une copie des documents signés d'ici au 30 novembre 2005."*

**8.** Le 9 décembre 2005, une séance a eu lieu dans la salle de Municipalité, en présence des parties, du Syndic et d'un Municipal, d'un représentant du Service Technique Intercommunal, ainsi que d'un représentant du bureau de géomètres G. \_\_\_\_\_ SA.

Lors de cette séance, il a été mentionné que "le droit public ne peut s'appliquer que lorsqu'un accord est trouvé du point de vue du droit privé"; les représentants de la Municipalité [...] ont encouragé les parties à trouver un arrangement, pour que le permis d'habiter ou d'utiliser puisse être délivré.

Par courrier du 23 décembre 2005, le conseil de la défenderesse a écrit ce qui suit au demandeur :

*"Il s'avère, ce que ma mandante a pu découvrir en mandatant à ses frais les géomètres G. \_\_\_\_\_ SA qui lui ont remis un rapport en date du 9 août écoulé, que votre construction empiète de plusieurs centimètres sur la parcelle de ma cliente, et que le mur est construit sur la limite de propriété.*

*Madame M. \_\_\_\_\_ vous réclame par ailleurs depuis plus d'une année les plans qu'elle a signé donnant son accord à une construction sur votre parcelle mais dans la limite de 5 mètres.*

*Au vu de ce qui précède, ma mandante pourrait requérir l'enlèvement de la construction opérée sans droit sur son bien-fonds. Elle réserve expressément tous ses droits en ce sens.*

*Cela étant à titre transactionnel, par gain de paix, Madame M. \_\_\_\_\_ serait d'accord d'entrer en matière sur une acceptation de l'empiètement, moyennant la création sans frais pour elle d'une mitoyenneté au sens des articles 6 et suivant Code rural et foncier vaudois.*

*Cela vaut d'autant plus que, selon les déclarations de ma mandante vous aviez à l'origine convenu que le mur serait*

*construit à la limite de votre bien fond, qu'il serait considéré comme mitoyen moyennant une participation de Chf. 1'000.- par ma mandante. Or, cette dernière a été contrainte d'engager une somme supérieure auprès de G.\_\_\_\_\_SA pour faire constater votre empiètement.*

*En cas d'accord de votre part, je réaliserais une brève convention en ce sens, réglant notamment les modalités s'agissant des travaux d'entretien à opérer sur le mur. A cet égard ma cliente fait interdiction à quiconque de pénétrer sur son bien-fonds en l'état.*

*En cas d'accord également, nous pourrions produire une convention auprès de la Commune en vue de la délivrance de l'autorisation d'utiliser ou d'habiter.*

*En l'état, à défaut de tout accord, ma mandante s'y oppose par courrier séparé auprès de la Municipalité."*

Par courrier du 14 février 2006, le conseil de la défenderesse a encore écrit ce qui suit au demandeur :

*"Je reviens sur notre entretien téléphonique de la semaine dernière.*

*Madame M.\_\_\_\_\_ m'indique que sa proposition n'était pas négociable. Elle est d'autre part étonnée que vous puissiez prétendre que l'erreur proviendrait du géomètre.*

*Par ailleurs, il était bien entendu que son accord à vous permettre de construire à une limite inférieure que celle prévue par le droit civil, reposait sur le même accord la concernant en cas de désir de sa part de construire une annexe correspondante. Si aujourd'hui, il est confirmé ce que vous m'avez dit oralement à savoir que cette correspondance n'existe plus, ma mandante sera contrainte de considérer que vous avez obtenu son consentement par dol, et invalidera toute convention préalable, se réservant le droit d'agir sur le plan civil.*

*Compte tenu des circonstances, ma mandante considère que toute copropriété ou mitoyenneté, avec vous-même est vaine. Elle retire dès lors sa proposition initiale, qui n'a pas été acceptée, et se réserve le droit de faire constater l'empiètement judiciairement et d'actionner en enlèvement.*

*Je précise que l'empiètement - contrairement à ce que vous soutenez - comprend également les éléments sis sous le sol, et sur le sol (tel que la chenaux).*

*En conséquence et par mon intermédiaire, Madame M.\_\_\_\_\_ vous impartit un délai de 30 jours pour déplacer le mur empiétant sur sa propriété (fondations et chenaux comprises) à la limite de propriété, soit sur votre parcelle.*

*A défaut de travaux dans le délai imparti, ma cliente se réservera le droit d'agir et de réclamer, outre la cessation de*

*troubles, des dommages et intérêts liés aux dépenses effectuées pour faire constater l'empiètement, et en exiger la suppression."*

**9.** Par courrier du même jour, la Municipalité a notamment écrit au demandeur :

*"Nous vous rappelons que lors de la séance du 9 décembre 2005 (...), il avait été décidé qu'un délai au 23 décembre 2005 vous était accordé pour nous faire parvenir un document signé par vous-même et Mme M.\_\_\_\_\_, prouvant votre accord et nous permettant de délivrer le permis d'habiter et d'utiliser.*

*Le 16 janvier 2006, nous vous avons à nouveau rendu attentif au fait que le permis en question ne pourrait être délivré tant que cet accord de droit privé ne serait pas intervenu.*

*Dès lors, (...), nous vous sommons de nous faire parvenir d'ici au 14 mars 2006 les documents suivants:*

- Un plan de situation de la construction réalisée établi par un géomètre officiel*
- Un plan détaillé de la construction.*
- Une copie de l'accord de droit privé conclu entre Mme M.\_\_\_\_\_ et vous-même.*

*Passé ce délai et si la Municipalité n'est toujours pas en possession des documents mentionnés ci-dessus, nous nous verrons dans l'obligation de vous dénoncer auprès de la Préfecture pour les motifs suivants:*

- Réalisation d'un ouvrage non-conforme aux plans*
- Utilisation de l'ouvrage sans permis d'habiter ou d'utiliser."*

Une nouvelle séance a été organisée en salle de Municipalité, le 4 avril 2006, à la demande du demandeur.

Suite à cette séance, un délai au 12 mai 2006 a été imparti aux parties pour trouver un accord. La Municipalité a précisé que si tel ne devait pas être le cas, elle se verrait dans l'obligation de dénoncer S.\_\_\_\_\_ à la Préfecture du district de Nyon (ci-après : la Préfecture) pour non-respect des plans déposés à l'enquête publique.

**10.** Le 1<sup>er</sup> mai 2006, le conseil du demandeur a notamment écrit au conseil de la défenderesse :

*"Votre mandante sait pertinemment que des accords ont été passés avec Monsieur S.\_\_\_\_\_.*

*Aussi il apparaît que ces accords doivent être appliqués à la lettre."*

Le 3 mai 2006, le conseil de la défenderesse a notamment répondu au conseil du demandeur :

"J'ignore comment vous voudriez que l'on applique à la lettre un soi-disant accord, alors que votre mandant en conteste le contenu.

Madame M. \_\_\_\_\_ rappelle encore une fois qu'elle a autorisé votre client à construire son abri à véhicules en acceptant que la distance de limite de propriété de 5 mètres soit réduite jusqu'à la limite de sa propriété, pour autant qu'elle puisse également construire dans la même limite. **Elle n'a jamais par contre accepté que le mur empiète sur son propre terrain**, ayant d'ailleurs signé des plans que votre mandant allègue être perdus, et qui ne sauraient être différents que ceux déposés à la Commune pour l'autorisation de construire.

Madame M. \_\_\_\_\_ a également convenu que si un jour elle devait appondre une construction à la limite de propriété, que la possibilité lui en soit également laissée moyennant une participation aux frais de construction du mur de Chf. 1'000.-, les frais de construction ayant été estimé à l'époque au total à hauteur de Chf. 2'000.- par votre mandant.

Nonobstant cet accord, les plans déposés à la Commune, votre mandant a fait construire seul le mur sur la limite de propriété et non à la limite de propriété et réclame à ma cliente des sommes largement supérieurs [sic] pour la construction d'un mur mitoyen. Nonobstant cet accord, j'ai cru également comprendre que votre mandant refuserait que ma cliente construise dans la limite de 5 mètres."

Le 4 mai 2006, le conseil du demandeur a encore écrit au conseil de la défenderesse :

"Votre mandante sait pertinemment que la notion de mur mitoyen implique l'empiètement à part égale sur chacune des parcelles.

Finalement la problématique est la suivante à savoir qu'il convient de déterminer aujourd'hui de manière définitive si Madame M. \_\_\_\_\_ juge opportun d'entrer en procédure pour cette affaire qui à mon avis pourrait se résoudre assez simplement par la signature d'une convention et la bonne volonté de toutes les parties."

Le 8 mai 2006, le conseil de la défenderesse a notamment répondu au conseil du demandeur :

"Contrairement à ce que vous mentionnez dans votre courrier, la notion de mur mitoyen - si elle est conventionnelle - n'oblige pas à une construction empiétant sur les deux terrains, surtout si les plans présentés et signés démontrent le contraire.

Il serait bon une fois pour toute que votre mandant admette qu'il n'y a jamais eu d'autres plans que ceux soumis à la Commune, que ma cliente a signés, et qu'il s'est cru plus malin que les autorités et que ma mandante. Ceci fait, Madame

*M. \_\_\_\_\_ pourrait étudier une proposition constructive de sa part et ne pas invalider pour dol l'accord consistant à lui permettre de construire dans la limite de propriété, pas plus."*

Par télécopie du 23 mai 2006, le conseil du demandeur a notamment écrit à la Municipalité :

*"J'ai l'honneur de faire suite à votre courrier daté du 11 avril 2006 impartissant un délai au 12 mai 2006 et reçu le 19 mai 2006. De toute évidente la Poste suisse a commis quelques errements.*

*Il m'apparaît opportun qu'un nouveau délai au 30 juin prochain nous soit imparti afin de tenter de trouver une solution."*

**11.** Par lettre recommandée du 2 juin 2006, la Municipalité a donné un dernier et ultime délai au 15 juin 2006 au demandeur pour lui fournir un document attestant d'un accord entre les parties. En cas de non respect, la Municipalité a informé le demandeur qu'elle se verrait dans l'obligation de porter cette affaire devant la Préfecture.

Par missive du 13 juin 2006, le conseil du demandeur a notamment écrit à la Municipalité *"ne porte(r) en aucun cas la responsabilité de cette malencontreuse affaire dont il est également victime"* et a précisé que *"si une dénonciation est opérée elle devra l'être à l'encontre du bureau responsable de l'implantation soit le bureau de géomètre"*.

**12.** En date du 23 juin 2006, la Municipalité a dénoncé le demandeur à la Préfecture pour non-respect des plans déposés à l'enquête publique et utilisation du couvert sans permis d'habiter ou d'utiliser.

Une audience a eu lieu le 8 novembre 2006 par devant le Préfet en présence du demandeur, étant précisé que la défenderesse y a participé en qualité de témoin.

Par prononcé préfectoral du 8 mars 2007, le Préfet a constaté que la construction n'avait pas été réalisée selon les plans mis à l'enquête publique et a décidé d'infliger au demandeur une amende de 200 fr. pour contravention et de mettre les frais du prononcé par 120 fr. à sa charge.

Contre ce prononcé, le demandeur a fait appel au Tribunal d'arrondissement de La Côte.

**13.** Par lettre du 3 mai 2007, la défenderesse a invalidé pour dol l'accord existant entre les parties.

**14.** Entendu lors d'une audition préalable le 1<sup>er</sup> juin 2007 par le Tribunal de police d'arrondissement de La Côte, T. \_\_\_\_\_ a notamment déclaré :

*"J'ai été chargé par M. S. \_\_\_\_\_ de faire les plans d'enquête et les plans d'exécution du couvert à voitures. Tels que j'ai dessiné les plans, le mur était en mitoyenneté. Ces plans, comme on était en limite, ont fait l'objet d'un accord avec la voisine. (...) M. S. \_\_\_\_\_ m'a demandé de faire de nouveaux plans en vue d'une nouvelle mise à l'enquête supplémentaire puisque le mur déborde d'un côté de 11 cm., et de l'autre côté de 8 centimètres. (...) Je confirme que la Commune [...] n'aurait pas mis à l'enquête le couvert à voitures si elle n'avait pas eu tous les documents nécessaires, en particulier l'accord de la propriétaire voisine pour l'implantation du mur en mitoyenneté."*

*Le 11 juin 2007, la Municipalité a décidé de "suspendre la procédure tant que les conclusions du Tribunal civil ne seront pas connues".*

*Par demande en cessation de trouble du 2 octobre 2007, la défenderesse a ouvert action contre le demandeur auprès de la Justice de Paix des districts de Nyon et Rolle. La défenderesse a ensuite retiré son action, le 12 octobre 2007.*

**15.** *Par lettre du 12 octobre 2007, la défenderesse a requis de la Municipalité que le couvert à voitures litigieux soit détruit.*

**16.** *Le 10 décembre 2007, le conseil du demandeur a notamment avisé le conseil de la défenderesse que :*

*"Par gain de paix et sans aucune reconnaissance de responsabilité Monsieur S. \_\_\_\_\_ propose ce qui suit, afin de mettre un terme au litige pendant:*

*1. Madame M. \_\_\_\_\_ accepte la construction telle qu'elle est sise actuellement dans la mesure où celle-ci correspond à l'accord passé initialement entre parties.*

*2. Monsieur S. \_\_\_\_\_ accepte pour solde de tous comptes, une participation à la construction de murs [sic] de Frs 1'000.-.*

*3. Madame M. \_\_\_\_\_ est autorisée à construire le cas échéant une cabane de jardin respectivement une place de parc ou toute autre construction analogue dans la zone d'interdiction de bâtir.*

*4. Chaque partie est responsable de l'entretien de son pan de mur.*

*Cette proposition est formulée par gain de paix et sans aucune reconnaissance de responsabilité d'aucune sorte.*

*Elle est valide jusqu'au 20 décembre prochain.*

*A défaut d'acceptation, dans ce délai, cette proposition sera caduque."*

Le 13 décembre 2007, le conseil de la défenderesse a notamment répondu au conseil du demandeur ce qui suit :

*"Je note que la proposition transactionnelle, non assortie des réserves, est adressée à titre purement stratégique ce d'autant qu'elle contient des assertions inexactes sur la soi-disant volonté initiale des parties.*

*Elle est en outre inacceptable dès lors que:*

*i) cette « offre » ne tient pas compte de l'empiètement de la construction de votre mandant sur la parcelle de ma cliente, pour lequel un dédommagement est, à tout le moins, dû.*

*ii) Cette « offre » ne tient pas compte des frais et dépenses que ma mandante a été contrainte d'assumer en raison du comportement de votre mandant;*

*Je transmets toutefois cette dernière à ma cliente qui jugera de son contenu."*

**17.** Par décision du 15 janvier 2008, la Municipalité a imparti un délai au 31 mars 2008, au demandeur, *"pour faire le nécessaire", soit "la mise en conformité du couvert à voitures selon les plans déposés à l'enquête publique du 29 octobre au 19 novembre 2004"*.

Par lettre recommandée du 5 février 2008, le demandeur a recouru, auprès de la Cour de droit administratif du Tribunal cantonal, contre la décision précitée.

Par lettre du 18 février 2008, la Présidente du Tribunal de police d'arrondissement de La Côte a accepté de suspendre la procédure pénale jusqu'à fin décembre 2008.

La Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal a tenu une audience préalable, le 18 juillet 2008, au cours de laquelle la conciliation, tentée, n'a pas abouti. La procédure a été suspendue jusqu'au 31 août 2008, suspension prolongeable.

Par courrier du 23 septembre 2008, le conseil du demandeur a requis de la Cour de droit administratif, avec l'accord du conseil de la défenderesse et de la Municipalité, le maintien, aux mêmes conditions, de la suspension de la procédure, jusqu'au 3 octobre 2008, dans l'attente d'une décision civile.

**18.** En cours d'instance, un expert a été mis en œuvre en la personne de H.\_\_\_\_\_, architecte EPFL SIA, qui a déposé son rapport le 18 janvier 2010. L'expert s'est déterminé comme suit sur les allégués des parties soumis à expertise :

***"18) A toute fin utile, il convient de relever que ce mur remplaçait une ancienne construction de mur existant auparavant (...).***

Sur la base de sa visite des lieux, l'expert a pu constater qu'un muret d'une trentaine de centimètre de haut séparait le sud-est de la parcelle S. \_\_\_\_\_ du nord-ouest de la parcelle M. \_\_\_\_\_. (...) Son état et sa fonction permet [sic] à l'expert de confirmer qu'il était certainement pré-existant [sic] à la construction du couvert à voiture [sic] (...)

Pour l'édification du couvert à voiture [sic] de M. S. \_\_\_\_\_, ce muret a été démolé sur la longueur du couvert (7,50 m). Le mur sud-est du couvert à voiture [sic] n'a pas été édifié sur l'alignement de cet ancien muret mais présente un décalage du côté de la propriété M. \_\_\_\_\_ d'une dizaine de centimètre (...).

**19) Le demandeur précise que le mur litigieux empiète d'environ 0.71m<sup>2</sup> sur la parcelle de Madame M. \_\_\_\_\_.**

L'exactitude du relevé du mur sud-est du couvert à voiture [sic] du géomètre G. \_\_\_\_\_ du 31 mai 2005 (...) n'est à [sic] priori pas contesté par l'expert.

Sur cette base, il ressort que ce mur d'une épaisseur totale de 16 cm (15 cm de béton revêtu, côté propriété M. \_\_\_\_\_, d'un crépis ciment d'une épaisseur de 1 cm) empiète le nord-ouest de la parcelle M. \_\_\_\_\_ de 8 cm à son extrémité nord-est et de 11 cm à son extrémité sud-ouest. L'expert confirme que ceci représente bien une surface d'empiètement de 0,71 m<sup>2</sup> (...).

**20) Le chéneau de l'abri, ainsi que l'avant-toit, empiètent de manière aérienne sur le terrain de Madame M. \_\_\_\_\_ dans une mesure à déterminer.**

La toiture du couvert à voiture [sic] ne présente pas d'avant-toit côté propriété M. \_\_\_\_\_. (...) L'expert note au passage, sur la base du plan des aménagements extérieurs du 1.10.2004 de l'architecte T. \_\_\_\_\_ où figurent le plan, la coupe et l'élévation du couvert à voiture [sic] (...) que la fondation du mur du couvert comporte une fondation de type semelle et que cette dernière, située probablement à une profondeur usuelle de 80 cm sous le niveau du terrain débordé du mur, côté propriété M. \_\_\_\_\_ d'une quinzaine de centimètre.

**46) Il convient de relever ici que le prix de déconstruction et de reconstruction de l'abri à voitures s'élève à quelques Frs 35'000.-**

Nous énumérons ci-dessous les travaux nécessaires à la déconstruction et la reconstruction de l'abri à voitures.

(...)

Sur la base de ce qui précède, l'expert considère que l'ordre de grandeur du montant de Fr. 35'000.- pour la réalisation des travaux décrits ci-dessus est réaliste.

**51) La valeur du terrain de Madame M. \_\_\_\_\_ doit être déterminée par expertise.**

*Le prix/m2 du terrain en zone villa sur la commune [...] dépend des conditions du marché et du contexte dans lequel l'éventuelle vente s'effectue.*

*Dans notre cas, la surface d'empiètement litigieuse avoisinant 1 m2, la détermination de son coût peut difficilement s'appuyer sur les valeurs en cours.*

*Néanmoins afin de fournir une base de négociation dans le présent litige, l'expert, après consultation de plusieurs [sic] sociétés immobilières travaillant dans la région, propose de retenir le prix moyen du coût du terrain de Fr. 700.- /m2.*

*L'expert note également que si, dans le cadre de la recherche d'une solution au litige, la surface empiétée devait être rattachée, par vente ou autre accord, à la propriété S. \_\_\_\_\_ [sic] et soustraite de l'actuelle parcelle de Mme M. \_\_\_\_\_, le potentiel de construction de surface brute de plancher de la parcelle M. \_\_\_\_\_ [sic] serait diminué de  $0,71 \text{ m}^2 \times 0,25 = 0,17 \text{ m}^2$  (CUS zone villa = 0.25 selon règlement des construction [sic] communal art. 3.1)."*

L'expert conclut son rapport en constatant un empiètement effectif de 0,71 m2 du mur sur la propriété de la défenderesse. Il souligne que les travaux nécessaires à la destruction et à la reconstruction du couvert à voitures lui semblent disproportionnés. Enfin, il estime que l'empiètement a une influence négligeable sur la valeur de la propriété M. \_\_\_\_\_.

Entendu lors de l'audience de jugement du 6 juillet 2010, l'expert H. \_\_\_\_\_ a confirmé ses conclusions. Il a déclaré avoir regardé sur internet afin de déterminer dans quelle zone se situait la parcelle de la défenderesse. Il a précisé avoir parlé [...] et de zone villas dans ce village lorsqu'il s'était renseigné pour le prix du terrain. Il a expliqué que pour construire un couvert à voitures comme celui-ci, il fallait environ trois semaines pour qu'il soit "tout couvert". Enfin, il a déclaré que l'empiètement était difficilement visible pendant les travaux pour un non géomètre, que c'était au moment du coffrage que le décalage devenait visible.

**19.** Par demande en attribution d'un droit réel fondée sur l'article 674 CC du 3 octobre 2008, S. \_\_\_\_\_ a pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

**"Principalement:**

- I. En application de l'article 674 alinéa 3 CCS, Monsieur S. \_\_\_\_\_ est ordonné propriétaire de la surface de terrain qu'il usurpe sur la parcelle no [...] de la Commune [...] appartenant à Madame M. \_\_\_\_\_, toute précision utile quant à la quotité de la surface étant donnée en cours d'instance.
- II. Monsieur S. \_\_\_\_\_ est autorisé à compléter sa conclusion I. en cours d'instance.

III. Monsieur le Conservateur du Registre Foncier est invité à inscrire les modifications utiles concernant les surfaces des parcelle [...] et [...] de la Communes [sic] [...] consécutivement au Jugement à intervenir.

### **Subsidiairement**

- I. Une servitude d'empiètement est attribuée en faveur de la parcelle n° [...] de la commune [...] appartenant à Monsieur S. \_\_\_\_\_ sur la parcelle n° [...] de la commune [...] appartenant à Madame M. \_\_\_\_\_.
- II. Monsieur S. \_\_\_\_\_ est autorisé à compléter sa conclusion I. en cours d'instance.
- III. Monsieur le Conservateur du Registre Foncier est invité à procéder aux inscriptions utiles relatives aux parcelles [...] et [...] de la Communes [sic] [...] consécutivement au Jugement à intervenir."

Par réponse du 4 février 2009, M. \_\_\_\_\_ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de la demande en attribution d'un droit réel. »

## **En droit :**

**1.** Depuis l'entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011 du CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties (art. 405 al. 1 CPC), soit la date de l'expédition du dispositif (ATF 137 III 127, JT 2011 II 226; ATF 137 III 130, JT 2011 II 228).

En l'espèce, le dispositif du jugement attaqué ayant été envoyé le 6 juillet 2010, la Chambre des recours (art. 81a al. 2 ROTC [règlement organique du Tribunal cantonal du 13 novembre 2007; RSV 173.31.1] et art. 166 al. 2 CDPJ [Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010; RSV 211.02]) est compétente pour statuer sur le recours. L'ancien droit de procédure régit le recours (art. 404 al. 1 CPC), notamment le CPC-VD (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966).

**2. a)** Les art. 444, 445 et 451 ch. 3 CPC-VD ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par un président de tribunal d'arrondissement.

Le recourant conclut subsidiairement à l'annulation du jugement. Il ne fait toutefois valoir aucun moyen spécifique de nullité à l'appui de cette conclusion, de sorte que celle-ci doit être écartée, la cour de céans n'examinant que les moyens de nullité dûment développés (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3<sup>e</sup> éd., Lausanne 2002, n. 2 ad art. 465 CPC-VD, p. 722).

Il convient dès lors d'examiner le recours en réforme.

**b)** Saisie d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu par un président de tribunal d'arrondissement, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC-VD). Les parties ne peuvent toutefois articuler des faits nouveaux, sous réserve

de ceux qui résultent du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC-VD (art. 452 al. 1ter CPC-VD).

Ainsi, le Tribunal cantonal revoit la cause en fait et en droit sur la base du dossier, sans réadministration des preuves déjà administrées en première instance. Il développe donc 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).

En l'espèce, l'état de fait du jugement est conforme aux pièces du dossier et aux autres preuves administrées. Il y a lieu de le compléter sur les points suivants :

- Par lettre du 12 décembre 2005, S.\_\_\_\_\_ a écrit notamment ce qui suit au géomètre G.\_\_\_\_\_ : « *Après la délivrance du permis de construire, je vous ai mandaté afin d'implanter ledit mur exactement selon les plans du permis de construire qui m'a été délivré. Force est de constater que l'implantation n'a pas été réalisée conformément au mandat qui vous avait été confié* » (pièce 3 du bordereau du demandeur du 3 octobre 2008);
- Selon le plan du 1<sup>er</sup> octobre 2004 utilisé lors de l'enquête publique, si le mur litigieux est situé entièrement sur la parcelle de S.\_\_\_\_\_, un chéneau et une semelle de fondation souterraine empiètent sur la parcelle de M.\_\_\_\_\_ (Dossier AC.2008.0023).

**3.** Le recourant se plaint de ce que sa bonne foi au sens de l'art. 674 al. 3 CC a été niée par le premier juge. Selon cette disposition, lorsque le propriétaire lésé, après avoir eu connaissance de l'empiètement, ne s'y est pas opposé en temps utile, l'auteur des constructions et autres ouvrages peut demander, s'il est de bonne foi et si les circonstances le

permettent, que l'empiétement à titre de droit réel ou la surface usurpée lui soient attribués contre paiement d'une indemnité équitable.

La jurisprudence et la doctrine considèrent que celui qui aurait dû savoir, en usant de la diligence requise, qu'il construisait sans droit peut néanmoins se prévaloir de sa bonne foi pour obtenir l'application de l'article 674 alinéa 3 CC, s'il s'est fié à l'idée que son voisin avait consenti ou allait consentir à l'empiétement illicite (ATF 103 II 236, JT 1978 I 596; ATF 41 II 415, JT 1935 I 34; Liver, Schweizerisches Privatrecht, V/I, 1977, p. 180; Meier-Hayoz, Berner Kommentar, 1964, n. 66 ad art. 674 CC). La bonne foi doit être admise chaque fois que le constructeur a cru et pu croire sans faute grave qu'il avait le droit de construire, sans distinguer suivant qu'il a cru agir en vertu de son droit de propriété ou en vertu d'une autorisation du voisin (Scyboz/Gilliéron, Code civil suisse et Code des obligations annotés, 8<sup>e</sup> éd., Lausanne 2008, n. ad art. 674 al. 3 CC, spéc. p. 400; Rey/Strebel, in Basler Kommentar, 4<sup>e</sup> éd., n. 11 ad art. 674). L'idée que la bonne foi pouvait être retenue alors même que le constructeur savait violer le droit du voisin sur la seule base d'un espoir légitime d'autorisation future a été à juste titre critiquée par la doctrine (Piotet, La notion de bonne foi, notamment en cas d'empiétement [art. 674 al. 3 CC], in JT 1978 I 627), suivie par la jurisprudence de la Cour de céans (CREC I 15 novembre 2006/721).

En l'espèce, le recourant a dû obtenir une autorisation administrative pour construire l'ouvrage litigieux et il a fait établir à cet effet un plan faisant figurer un mur situé non pas à cheval sur la limite mais entièrement sur sa propre parcelle. Il a allégué lui-même que les plans déposés dans la procédure de demande de permis de construire avaient été signés par l'intimée (allégué 11 de la demande du 3 octobre 2008). Il n'a pas établi qu'un accord ultérieur dérogeant à l'autorisation administrative serait intervenu l'autorisant à déplacer ce mur sur la limite. Les éléments qu'il invoque à ce sujet sont insuffisants. Ainsi, si le géomètre G. \_\_\_\_\_ lui a écrit le 23 décembre 2005, s'agissant d'une implantation sur la limite : « (...) *vous nous avez confirmé que votre voisine, Madame M. \_\_\_\_\_ vous avait donné son accord, ce qui nous a*

été confirmé par cette dernière », une telle déclaration indirecte, relative à un accord non déterminé et rapportée par un géomètre auquel le recourant avait précisément reproché une implantation ne correspondant pas aux plans de l'enquête publique (pièce 3 du bordereau du 3 octobre 2008), n'a guère de valeur probante. Quant à l'allégation selon laquelle l'intimée a consenti à subir un empiètement dû à un chêneau et à une fondation (mémoire de recours du 25 novembre 2011, p. 7 *in initio*), si elle trouve appui dans les plans d'enquête, qui font figurer ces éléments sur la parcelle de l'intimée, elle ne concerne pas la position du mur lui-même. Or, on ne saurait déduire d'un accord de l'intimée en ce qui concerne des éléments aériens et souterrains peu invasifs qu'elle admettait la présence d'un mur sur sa parcelle, distinct par son emplacement tant d'un muret préexistant que du mur figuré dans les plans d'enquête. Dans ces conditions, le recourant ne peut pas prétendre qu'il pouvait compter sur un accord de l'intimée l'autorisant à déplacer le mur litigieux sur la limite. Il ne prétend plus à juste titre qu'un tel déplacement n'aurait été que le fait du géomètre G. \_\_\_\_\_ qui aurait agi en violation de ses instructions. D'une part, celui-ci a déclaré au contraire qu'ordre lui avait été précisément donné de placer l'axe du mur sur la limite (jgt, p. 4). D'autre part, une telle argumentation du recourant exclurait celle qu'il entend désormais tirer d'un prétendu accord de l'intimée. C'est ainsi à juste titre que le premier juge a nié sa bonne foi, ce qui suffisait pour le débouter.

**4.** Il s'ensuit que le recours doit être rejeté et le jugement attaqué confirmé.

Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 657 fr. (art. 232 al. 1 aTFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile], applicable selon l'art. 99 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]).

L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'est pas alloué de dépens.

Par ces motifs,  
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos,  
en application de l'art. 465 al. 1 CPC-VD,  
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 S. \_\_\_\_\_ sont arrêtés à 657 fr. (six cent cinquante sept francs).

**IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 23 décembre 2011

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. S. \_\_\_\_\_
- Me Hervé Crausaz (pour M. \_\_\_\_\_)

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 35'700 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 La Côte

La greffière :