

## **VD\_FINDINFO HC / 2010 / 588 vom 20. Juli 2010**

VD Tribunal cantonal, 2010-07-20, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2010\\_\\_\\_588](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2010___588)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2010 / 588 du 20 juillet 2010

IT: VD\_FINDINFO HC / 2010 / 588 del 20 luglio 2010

### **Regeste**

FONDS IMMOBILIERS | 671 CC, 674 al. 3 CC

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

La voie du recours en nullité (art. 444 et 445 CPC) et du recours en réforme (art. 451 ch.

#### **E. 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. 1ter 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.

#### **E. 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.

## **E. 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, prononce : 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 :

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.