

VD_GERICHTE PP09.005111 vom 17. November 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-11-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PP09.005111

FR: VD_GERICHTE PP09.005111 du 17 novembre 2010

IT: VD_GERICHTE PP09.005111 del 17 novembre 2010

Erwägungen

E. 2

Les défenderesses E. _____ et Y. _____ sont deux sociétés actives dans la promotion immobilière. Elles sont propriétaires en main commune de la parcelle [...] sise sur la commune de Nyon, route de Lausanne 18. Les deux parcelles se font face, séparées par la route cantonale.

E. 3

a) La parcelle [...] est grevée d'une servitude foncière constituée dans le cadre d'un acte de vente de la parcelle [...] (ancien numéro [...]) du 30 mai 1949 à S. _____, lequel prévoyait notamment ce qui suit :

- 3 - « ... b/ Les servitudes nouvelles ci-après sont à constituer : ... 2. RESTRICTIONS AU DROIT DE BÂTIR, en ce sens qu'il ne pourra être construit sur la parcelle fonds servant que des bâtiments en maçonnerie ayant au maximum un étage sur rez- de-chaussée, les combles étant habitables, aucun hangar en planches et qu'il ne pourra être fait aucun dépôt de matériel. FONDS DOMINANT : Chapitre de : L. _____. COMMUNE DE NYON 665 20 La Banderolle, habitation 70000 1. 93 101000 ass. No 11 places-jardins 20. 50 Surface totale : 22. 43 FONDS SERVANT : Chapitre de : S. _____ L'immeuble sus-désigné acquis par lui soit le numéro 1 ad hoc du plan spécial [...]. ... » A cette époque, l'ancienne propriétaire de la parcelle des défenderesses n° [...] (ancien n° [...]), L. _____, était également propriétaire de la parcelle n° [...] aujourd'hui propriété du demandeur. La servitude a été inscrite au Registre foncier le 4 juin 1949 sous n° [...] en faveur de la parcelle [...]. Il s'agit d'une restriction du droit de bâtir libellée comme suit : « Il ne peut être construit sur le fonds servant que des bâtiments en maçonnerie ayant au maximum un étage sur rez- de-chaussée, les combles étant habitables; aucun hangar en planches ne peut être construit et il ne peut être fait aucun dépôt de matériel. » b) Quarante-cinq autres parcelles du quartier sont grevées chacune d'une servitude foncière « Restriction du droit de bâtir » inscrite le 11 juillet 1947 sous le numéro [...] en faveur de la parcelle [...] du demandeur et dont le libellé a la teneur suivante : « Il ne peut être construit sur les fonds grevés que des bâtiments en maçonnerie de deux logements au maximum. En ce qui concerne la parcelle [...], seule la partie figurée par une teinte rouge au plan ci-dessous est grevée de la servitude. »

E. 4

Le 12 juin 2008, les sociétés défenderesses ont déposé auprès de la Commune de Nyon une demande de permis de construire de type « Reconstruction après démolition », l'ouvrage étant décrit comme suit : «

- 4 - Démolition des bâtiments Nos ECA 2179 et 2465. Construction de deux villas avec places de parc intérieures et extérieures, piscine intérieure ». L'enquête publique a été

ouverte du 28 juin au 28 juillet 2008. Dans la demande de permis de construire, ont été marquées notamment les rubriques générales suivantes : - sous « CARACTERISTIQUES DE L'OUVRAGE » : « Bâtiment à plusieurs logements pour l'habitation exclusivement », « Piscine chauffée de plus de 8 m³ » - sous « SURFACES, VOLUME, COÛT » : « Surface bâtie [m²] : existant (=) 158, total après trav. (=) 396 » - sous « BATIMENT ET LOGEMENT » : « Nb total de nouveaux bâtiments : 2 » - sous « PLACES DE STATIONNEMENT » : « existantes (=) 4, total après trav. (=) 12 » S'agissant du premier bâtiment (« Fiche bâtiment 1 »), il est précisé qu'il contiendra deux logements de 6 pièces ou plus et que le nombre de niveaux total (y.c. sous-sols et demi niveaux) sera de 5. Les plans du projet indiquent que le sous-sol (pièce 13 du bordereau I du demandeur) abritera des places de parc pour voitures, des caves et des locaux annexes et que les quatre niveaux s'élevant au-dessus du sous-sol seront dédiés à l'habitation. En particulier, il ressort des plans que le premier niveau habitable (pièce 14 du bordereau précité) comprendra les chambres à coucher du duplex inférieur plus sanitaires ainsi que la piscine et l'espace « wellness », soit les parties communes aux deux bâtiments. Le deuxième niveau habitable du « duplex inférieur » (pièce 15 du bordereau précité) abritera une chambre à coucher, un dressing, le séjour, la salle à manger et la cuisine, plus sanitaires. Les troisième et quatrième niveaux habitables seront occupés par le « duplex supérieur », selon une répartition des pièces semblable à celle du « duplex inférieur ». S'agissant du second bâtiment (« Fiche bâtiment 2 »), la demande de permis de construire et les plans du projets (cf. ci-dessus) indiquent que celui-ci est semblable au bâtiment n°1, qu'il contiendra donc deux logements de 6 pièces ou plus et que le nombre de niveaux total (y.c. sous-sols et demi niveaux) sera de 5. La répartition en garage souterrain, duplex inférieur et duplex supérieur est la même que celle du bâtiment n°1. La parcelle des défenderesses présente une déclivité que l'inspection locale a permis de qualifier de faible. La construction projetée par les défenderesses est à toiture plate. La façade sud des bâtiments, faisant face à la parcelle du demandeur, se présente comme suit :

- 5 -

E. 5

Par courrier adressé le 7 juillet 2008 à la commune de Nyon, le demandeur a fait opposition à la demande de permis de construire des défenderesses en ces termes : « ... Par la présente, je fais opposition à cette demande de permis de construire de deux immeubles sur la parcelle N° [...] sous référence. Cette parcelle est frappée d'une servitude qui limite toute construction à un étage sur rez-de-chaussée. Dont copie annexée. Servitude, dont il n'a visiblement pas été tenu compte lors de l'établissement du projet. ... » Le demandeur a complété comme suit son opposition par courrier du 20 juillet 2008 : « ... Parmi les 3 servitudes inscrites sur le Plan de situation joint au dossier N° [...] figure la servitude [...] (à l'origine [...]) qui limite l'importance de nouvelles constructions sur le fonds servant au maximum à un étage sur rez-de-chaussée, les combles étant habitables, etc. Or, en regardant l'élévation Sud-Est EN-10 on voit clairement deux niveaux de Rez comportant tous les deux plusieurs logements autonomes. D'où confirmation de mon opposition du 07.07.08. Si, par impossible, mon opposition devait être écartée, il n'en reste pas moins que le projet ne respecte pas les distances ressortant de l'Art. 31 du règlement communal, applicable à la zone villas, dûment concernée. Or, pour des bâtiments de plus de 150 m et hauteur sous corniche de plus de 4,50, la distance par rapport aux limites de propriétés voisines est fixée à 7 m alors que le projet n'en prévoit que 5m. Conclusions : A mon avis, ce projet

contrevient non seulement à la servitude déjà évoquée, mais aussi à votre règlement communal de police des constructions applicable à cette zone de villas. ... »

E. 6

A la suite d'une séance qui a eu lieu en présence des défenderesses et des autorités communales, le demandeur a déclaré par lettre du 15 décembre 2008 maintenir son opposition au projet de construction.

- 6 - La Commune de Nyon a octroyé le permis de démolir et de construire aux défenderesses et a levé l'opposition du demandeur par décision datée du 19 janvier 2009, notifiée au demandeur le 26 janvier 2009. Le demandeur, ainsi que trois autres voisins, ont recouru contre cette décision le 4 février 2009 auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal.

E. 7

Les travaux de démolition du bâti[ment] préexistant ainsi que les travaux d'excavation et de terrassement ont débuté le 26 janvier 2009.

E. 8

Par requête de mesures provisionnelles et d'extrême urgence du 4 février 2009, le demandeur a conclu, sous suite de dépens, à ce qu'ordre soit donné aux intimées E._____ et Y._____, sous la menace faite à leurs organes de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP en cas d'insoumission, de stopper immédiatement les travaux et à ce qu'interdiction leur soit faite de poursuivre les travaux entrepris sur la parcelle n° [...] jusqu'à droit connu sur la cause au fond. Par lettre du 13 février 2009, le Président du Tribunal civil d'arrondissement de La Côte a rejeté la requête de mesures d'extrême urgence. Le 6 mars 2009, les parties ont conclu une convention de mesures provisionnelles, dont la teneur est la suivante : « I. E. _____ et Y. _____ (ou leurs ayants droit) s'engagent à ne pas reprendre les travaux entrepris sur la parcelle n° [...] jusqu'à droit connu sur la cause au fond. II. Les parties ont requis la suppression de l'audience de mesures provisionnelles du mardi 3 mars 2009. Un délai au 27 avril 2009 est imparti à Q. _____ pour ouvrir action de manière à valider le droit que le statut provisionnel établi par la présente convention tend à sauvegarder. III. Les frais et dépens suivent le sort de la cause au fond. IV. Les parties requièrent la ratification de la présente convention par le Président du Tribunal d'arrondissement de La Côte pour valoir ordonnance de mesures provisionnelles. » Cette convention a été ratifiée par le Président du Tribunal le 24 mars 2009 pour valoir ordonnance de mesures provisionnelles.

E. 9

Par demande du 27 avril 2009, Q. _____ a pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes : « I. Interdiction est faite aux défenderesses E._____ et Y._____, sous la menace des peines d'amende prévues à

- 7 - l'article 292 du Code pénal pour insoumission à une décision de l'autorité, de troubler l'exercice de la servitude n° [...] (restriction du droit de bâtir) dont bénéficie la parcelle n° [...], sise à Nyon, propriété du demandeur Q._____. II. Interdiction est faite aux défenderesses E._____ et Y._____, sous la menace des peines d'amende prévues à l'article 292 du Code pénal pour insoumission à une décision de l'autorité, de construire sur la parcelle n° [...] sis à Nyon en vertu de l'autorisation de démolir et de construire octroyée par la Municipalité de Nyon le 19 janvier 2009. » Les défenderesses ont déposé leur

réponse le 24 juin 2009. Avec suite de frais et dépens, elles concluent au rejet de la demande et, reconventionnellement, à ce qu'il soit dit que Q._____ est leur débiteur et leur doit immédiatement, solidairement, la somme de fr. 80'000.--, avec intérêt à 5% l'an dès le 24 juin 2009. L'audience préliminaire a été tenue le 13 octobre 2009. L'ordonnance sur preuves a été rendue le même jour. Par courrier de leur conseil du 19 octobre 2009, les défenderesses ont retiré leur conclusion reconventionnelle." B. Par acte du 5 juillet 2010, E._____ et Y._____ ont recouru contre ce jugement, en concluant, sous suite de dépens, principalement à la réforme en ce sens que les conclusions de Q._____ sont rejetées, subsidiairement à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause à l'autorité de première instance pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Dans leur mémoire du 18 août 2010, les recourantes ont développé leurs moyens, confirmé leurs conclusions en réforme, sans reprendre leurs conclusions en nullité. Par acte du 12 juillet 2010, Q._____ a également recouru contre ce jugement, en concluant, sous suite de dépens, à la réforme du chiffre V du dispositif en ce sens que E._____ et Y._____, solidairement entre elles, doivent lui verser la somme de 25'000 fr. à titre de dépens. Dans son mémoire du 17 août 2010, le recourant a exposé ses moyens et réduit le montant de ses conclusions à 13'700 francs.

- 8 - Dans leurs déterminations du 22 septembre 2010, E._____ et Y._____ s'en sont remises à justice au sujet de la quotité des dépens, sous réserve de la question de principe de leur allocation, ceux-ci devant suivre le sort de la cause au fond. Q._____ a également déposé des déterminations du 5 octobre 2010 dans lesquelles il a conclu, sous suite de dépens, au rejet du recours d'E._____ et Y._____. En droit : 1. Les art. 444, 445 et 451 ch. 3 CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11) ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par un président de tribunal d'arrondissement. 2. Il convient d'examiner tout d'abord le recours interjeté par E._____ et Y._____. Les recourantes ont conclu, dans leur recours, principalement à la réforme et subsidiairement à l'annulation du jugement. Dans leur mémoire, elles n'ont pas repris leurs conclusions en nullité ni développé de moyen de nullité de sorte que leur recours en nullité est irrecevable (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3ème éd., 2002, n. 2 ad art. 465 CPC, p. 722). 3. 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). 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

- 9 - pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'article 456a CPC (art. 452 al. 1 ter CPC). 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 n'y a pas lieu de le compléter, la cour de céans étant à même de statuer en réforme. 4. Le premier juge a considéré qu'un rez-de-chaussée était le niveau habitable le plus bas de l'immeuble, à savoir en l'espèce le premier de quatre niveaux habitables, de sorte que la servitude n'avait pas été respectée, puisqu'elle n'admettait qu'un étage sur rez et des combles. Pour les recourantes, une telle notion du rez-de-chaussée en tant que niveau habitable appartient au droit public et n'est

pas déterminante pour interpréter le texte d'une servitude constituée alors que le droit public des constructions n'avait pas encore été élaboré; il faut selon elles plutôt considérer au sens courant que le rez est la partie d'une maison ou l'étage qui est situé au niveau du sol. Elles en déduisent que le rez correspond en l'espèce au deuxième niveau habitable, puisque c'est celui-ci qui « se trouve à la hauteur du terrain naturel » (mémoire, p. 5). On peut se demander si la notion de rez-de-chaussée utilisée dans le texte de la servitude ne comprenait pas tout étage habitable, peu important sa situation par rapport au terrain naturel. Iraient dans ce sens le fait que, comme l'indiquent les recourantes elles-mêmes, c'est par des servitudes qu'on cherchait à réglementer l'usage du sol avant l'adoption de règles de droit public et qu'en l'occurrence, le propriétaire du fonds

- 10 - dominant s'était assuré que 45 parcelles du quartier ne pourraient supporter que des bâtiments accueillant deux logements au maximum (jgt, p. 3) : il aurait alors entendu limiter la densification de l'habitat et, s'agissant de la servitude litigieuse, aurait visé tout niveau habitable, peu important sa situation par rapport au terrain naturel. La question peut toutefois demeurer indécise, puisque, même si on se place du point de vue des recourantes, ce qui devrait être le rez de l'un à tout le moins des bâtiments projetés ne se trouve pas au niveau du sol. On voit en effet sur le plan « Elévation Sud-Est » (jgt, p. 4bis, pièces 12 et 101) que, s'agissant du bâtiment sis à l'est de la parcelle, le deuxième niveau habitable est situé au-dessus du terrain naturel, ce qui est aussi très partiellement le cas pour le bâtiment sis à l'ouest. Peu importe que, dans le cadre de l'application de la réglementation communale en matière de police des constructions, il ait été admis de retenir une « cote moyenne de la portion de terrain naturel occupé par la construction » correspondant au plancher du deuxième niveau habitable (arrêt du Tribunal administratif du 27 juillet 2009 dans la cause AC.2009.0028 produit par les recourantes à l'audience du 23 février 2010 c. 2d, p. 5) : si on se place comme le veulent les recourantes d'un point de vue du langage courant, ce n'est pas ladite valeur qui est déterminante mais la position effective du niveau en cause par rapport au sol. Or, comme indiqué ci-dessus, l'un au moins des bâtiments en cause voit son deuxième niveau habitable placé au-dessus du niveau du terrain naturel. Cela étant, même si on fait abstraction de la notion de premier niveau habitable pour s'en tenir au sens courant, qui fait référence au niveau du sol, on ne peut pas considérer qu'on se trouve en présence d'un rez-de-chaussée. La construction envisagée ne respecte ainsi pas la servitude litigieuse. A cela s'ajoute que, contrairement à ce que soutiennent les recourantes, les attiques projetées ne correspondent pas à des combles, ceux-ci étant seuls prévus par la servitude, à l'exclusion d'un étage supplémentaire. Selon la jurisprudence, pour que l'espace sous la toiture soit qualifié de combles, la hauteur du mur d'embouchature, sur lequel la structure de la toiture prend appui, doit être inférieure à 1 m, sous réserve de dispositions contraires du règlement communal (cf. RDAF 1999 I 116

- 11 - et les références citées; AC 2008.0089 du 3 novembre 2008, c. 2a ; AC.2006.0126 du 19 mars 2007; AC.2002.0130 du 27 novembre 2002; AC 1999.0105 du 28 décembre 2000). Or en l'espèce, le toit plat des bâtiments projetés prend appui sur un mur dont la hauteur est manifestement supérieure à un mètre. Ce ne sont donc pas des combles que les recourantes projettent de bâtir mais un étage à part entière, ce que la servitude n'autorise pas. Les recourantes plaident au surplus en vain que la servitude litigieuse aurait perdu toute utilité, ayant été en quelque sorte remplacée par des dispositions de droit public. Une telle argumentation relève d'une action en radiation (art. 736 CC) mais ne permet pas de faire abstraction de la servitude existante. Le recours d'E. _____ et Y. _____ est mal fondé

et doit être rejeté. 5. Il reste à examiner le recours de Q. _____ qui porte sur les dépens. L'art. 92 al. 1 CPC prévoit que les dépens sont alloués à la partie qui a obtenu l'adjudication de ses conclusions. Selon l'art. 91 CPC, les dépens comprennent les frais et les émoluments de l'office payés par la partie (let. a), les frais de vacation des parties (let. b) ainsi que les honoraires et les déboursés de mandataire et d'avocat (let. c). En outre, en matière de participation aux honoraires du mandataire, l'art. 93 al. 2 CPC renvoie au tarif établi par le Tribunal cantonal, en l'espèce le TAv (tarif des honoraires d'avocat dus à titre de dépens du 17 juin 1986, RSV 177.11.3). L'art. 3 al. 1 TAv prévoit que les honoraires sont fixés entre les minima et les maxima en considération des difficultés de la cause et de la complexité des questions de fait et de droit débattues, ainsi que de la valeur litigieuse calculée conformément au tarif des frais judiciaires civils. Les opérations donnant lieu à dépens comprennent les correspondances, conférences et autres opérations accessoires (al. 2).

- 12 - En l'espèce, le recourant se plaint à juste titre du montant qui lui a été alloué à titre de dépens (3'700 fr.). Comme il l'a exposé dans son mémoire (p. 4), l'application du TAv conduit à lui reconnaître un droit à des dépens situés entre 3'000 et 22'500 francs. La valeur litigieuse correspond d'une part à son intérêt à ce que la construction litigieuse ne viole pas la servitude, et d'autre part au montant de 80'000 francs des conclusions reconventionnelles retirées par les défenderesses à l'audience préliminaire. Si l'objet du litige est clairement circonscrit, la superposition des règles de droit privé et public applicables à la construction litigieuse permet d'attribuer à la cause une complexité moyenne. Obtenant entièrement gain de cause, le demandeur a droit à de pleins dépens en remboursement de ses frais de justice et à titre de participation aux honoraires et débours de son conseil. Au vu des opérations accomplies par son conseil (notamment la rédaction d'une demande de 10 pages, d'une requête de mesures provisionnelles de 8 pages, d'une convention de mesures provisionnelles et la participation à l'audience préliminaire), des difficultés de la cause et de la valeur litigieuse, il convient d'accorder au demandeur la somme de 6'000 fr., à titre de participation aux honoraires et débours de son conseil. Conformément à l'art. 3 al. 2 TAv, ce montant comprend les correspondances, conférences et autres opérations accessoires. Dans ces conditions, il y a lieu d'allouer au demandeur le montant de 7'700 fr. à titre de dépens de première instance, soit 1'700 fr. en remboursement de ses frais de justice et 6'000 francs à titre de participation aux honoraires et débours de son conseil. Le recours doit être admis sur ce point et le jugement réformé en ce sens. 6. En conclusion, le recours d'E. _____ et Y. _____ est rejeté. Le recours de Q. _____ est partiellement admis. Le jugement est réformé au chiffre V de son dispositif en ce sens que E. _____ et Y. _____, solidairement entre elles, doivent verser à Q. _____ la somme de 7'700 fr. à titre de dépens.

- 13 - Les frais de deuxième instance d'E. _____ et Y. _____, solidairement entre elles, sont arrêtés à 1'100 francs. Les frais de deuxième instance de Q. _____ sont arrêtés à 400 francs. E. _____ et Y. _____, solidairement entre elles, doivent verser à Q. _____, qui obtient entièrement gain de cause, excepté en ce qui concerne la quotité des dépens réclamés (art. 92 al. 1 CPC), la somme de 2'400 fr. à titre de dépens de deuxième instance.

- 14 - Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant en audience publique, prononce : I. Le recours d'E. _____ et Y. _____ est rejeté. II. Le recours de Q. _____ est partiellement admis. III. Le jugement est réformé au chiffre V de son dispositif comme il suit: V. dit que E. _____ et Y. _____, solidairement entre elles,

doivent verser à Q. _____ la somme de 7'700 fr. (sept mille sept cents francs) à titre de dépens. Le jugement est confirmé pour le surplus. IV. Les frais de deuxième instance d'E. _____ et Y. _____, solidairement entre elles, sont arrêtés à 1'100 fr. (mille cent francs). V. Les frais de deuxième instance de Q. _____ sont arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs). VI. E. _____ et Y. _____, solidairement entre elles, doivent verser à Q. _____ la somme de 2'400 fr. (deux mille quatre cents francs) à titre de dépens de deuxième instance. VII. L'arrêt motivé est exécutoire Le président : La greffière :

- 15 - Du 17 novembre 2010 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 : - Me Henri Baudraz (pour E. _____ et Y. _____), - Me Jean-Marc Reymond (pour Q. _____). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 80'000 fr. pour le recours d'E. _____ et Y. _____ et de 25'000 fr. pour le recours de Q. _____. 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).

- 16 - Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte. La greffière :

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