

VD_GERICHTE PP10.030783 vom 10. Juni 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-06-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PP10.030783

FR: VD_GERICHTE PP10.030783 du 10 juin 2015

IT: VD_GERICHTE PP10.030783 del 10 giugno 2015

Erwägungen

E. 1

La parcelle n° [...] de la commune de [...], sise [...], n° de plan [...] du registre foncier du district de Nyon, d'une surface de 2'000 m², dont 1'825 m² en prés et champs et 175 m² supportant un bâtiment d'habitation n° d'assurance [...], a été constituée en copropriété par étages (PPE), selon acte notarié du 22 janvier 1972 passé par les copropriétaires [...] et [...] (n° de journal [...]). L'immeuble est divisé en quatre lots n° 1 à n° 4, qui correspondent à quatre appartements et leurs annexes (art. I). L'art. II dudit acte constitutif prévoit ce qui suit : "La propriété de chacune des parts définies plus haut est assortie du droit exclusif d'utiliser et d'aménager intérieurement les locaux tels qu'ils sont désignés sur le plan de répartition des étages à l'échelle de 1/100 et d'aménager à son gré les jardins faisant partie des dites

- 4 - parts et délimités sur le plan spécial à l'échelle de 1/1000, plans produits à l'appui du présent acte et qui en font partie intégrante." Les parties ont chacune produit un plan de situation à l'échelle 1/1000 établi le 17 novembre 1971 par [...], ingénieur géomètre officiel, dont le contenu est différent. Tous deux portent la signature du géomètre et un sceau indiquant : "Mensuration cadastrale - Taxe d'utilisation". Le plan de la demanderesse (pièce 3), au-dessus du plan des lieux, indique notamment que le lot n° 4 du plan comprend un jardin d'une surface de 125 m². Le plan de la défenderesse (pièce 101; annexe de l'acte constitutif de la PPE), est un document recto verso. Au recto, il indique en haut la mention "Commune de [...]", puis deux fois le numéro "[...]". Au-dessus du plan des lieux, ce même plan comporte un tableau avec les surfaces de jardin au regard de chacun des quatre lots. Au verso figure un "croquis de levé" avec des mensurations des jardins relatifs aux quatre lots. Les quatre unités d'étages PPE ont été inscrites le 28 janvier 1972 sur le registre foncier, avec la mention du même jour "[...]". Le règlement d'administration et d'utilisation de la D. _____ [...] n'est ni daté, ni signé. Il mentionne qu'il a force obligatoire pour tous les copropriétaires ou leurs ayants droit (art. 2). Il prévoit que chaque lot comporte un droit de libre disposition, dans les limites de la loi et du présent règlement, des parties privées qui lui sont affectées, soit un droit exclusif de jouissance et d'administration sur le lot, d'une part, un droit collectif de jouissance et d'administration des parties communes, d'autre part; les locaux sont délimités conformément aux plans qui font partie intégrante de l'acte constitutif. Les lots figurent au tableau ci-annexé, lequel fait également partie intégrante de l'acte constitutif (art. 5).

- 5 - La parcelle n° [...] du registre foncier correspond à une part de 235/1000 de la PPE constituée sur la parcelle de base n° [...], avec un droit exclusif sur le "1er étage : appartement de 3 chambres, cuisine, salle de bains avec toilette, dégagement, puis un garage et une cave au sous-sol et un galetas dans les combles ainsi qu'un jardin, constituant le lot 4 du plan. Mention : Numéro [...] : règlement PPE." Par acte notarié du 31 octobre 1975, W. _____ est devenue propriétaire de la parcelle n° [...] (lot no 4).

E. 2

Par requête du 26 août 2005 adressée au Juge de paix du district de Nyon, D. _____ a conclu à ce qu'ordre soit donné à W. _____ d'enlever les arbres et arbustes à une distance moindre de 50 cm de la limite des zones communes de la PPE et d'écimer ceux-ci de manière réglementaire, soit à une hauteur de deux mètres pour les arbustes et trois mètres pour les arbres. Lors de l'audience préliminaire du 6 octobre 2005, les parties ont introduit une action en bornage afin de déterminer les limites des parties privatives [...] et [...] de la parcelle de base [...], propriété de D. _____. Par jugement du 28 mars 2006, le Juge de paix des districts de Nyon et Rolle a notamment notifié aux parties D. _____ et W. _____ le procès-verbal des opérations de la commission de bornage du 14 mars 2006, avec ses annexes, soit l'acte constitutif de propriété par étage du 22 janvier 1972, le plan de situation établi par le géomètre [...] le 17 novembre 1971 et le croquis de levé. Ce jugement a été confirmé par la Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois par arrêt du 24 janvier 2007.

- 6 -

E. 3

Par courrier du 9 juillet 2007, W. _____ a requis la reprise de cause. Dans un rapport du 22 avril 2008, [...], expert paysagiste, a constaté notamment que : "S'agissant de haies vives composées de plusieurs variétés d'arbustes enchevêtrés en bosquets, les mesures ont été prises par groupe. (...) Entre les points 3 et 4 Les plantations ainsi que le silo à compost se trouvent en dehors de la limite. Entre les points 4 et 5 L'axe des plantations se trouve sur la limite. Les plantations se composent de différents arbustes d'une hauteur de 200 cm à 220 cm et d'un thuja (sic) d'une hauteur de 800 cm." Dans une lettre du 21 octobre 2010, la commune de [...] a écrit au conseil de la demanderesse que l'épicéa bleu sis sur la parcelle no [...] était soumis au règlement sur la protection des arbres et que toute demande d'abattage devait être présentée à la Municipalité, en précisant qu'aucune demande n'avait été présentée à ce jour de la part de la défenderesse. En réponse à une lettre du 26 novembre 2010 du conseil de la demanderesse, la secrétaire municipale adjointe de la commune de [...] a confirmé que le thuya sis sur la parcelle no [...] était "également l'objet de la protection du règlement communal". Par jugement du 10 septembre 2009, le juge de paix a rejeté les conclusions de D. _____ [...] relatives à l'enlèvement des plantations dont l'axe se trouve sur la limite d'usage de jardin de W. _____, entre les points 2 et 3 et 4 et 5 du plan cadastral établi le 7 novembre 2007 par le géomètre [...], ces plantations faisant office de haie vive mitoyenne, dont la hauteur ne peut, sans le consentement des deux parties, dépasser deux mètres, y compris le thuya; constaté que l'épicéa bleu, dont D. _____ demande qu'il soit enlevé par W. _____, est planté sur la parcelle commune dont il fait partie intégrante et peut en conséquence être librement enlevé par la PPE, dans la mesure où il ne fait pas l'objet d'une protection particulière de la Municipalité de [...], selon décision du 22 août 2007 définitive et exécutoire; et constaté que les plantations situées entre les points 3 et 4 du plan cadastral établi le 7 novembre 2007 par le géomètre [...] se trouvent hors de la limite d'usage de jardin de W. _____, sur la parcelle commune de la PPE dont elles font parties

- 7 - intégrantes et peuvent en conséquence être librement enlevées par la PPE. Par courrier adressé le 27 janvier 2010 à W. _____, [...], ingénieur EPFL/SIA et géomètre officiel, a notamment écrit ce qui suit : "Suite à votre demande, nous avons procédé aux calculs de surfaces de votre usage de jardin. Le résultat figure sur le plan ci-joint. En 2006, nous

avons procédé au levé de l'état des lieux de votre usage de jardin. La surface d'environ 124 m² vous avait été transmise sur le plan ad hoc daté du 12 janvier 2006. A cette époque déjà, nous avons reporté tant bien que mal les limites de l'usage de jardin telles que figurées sur un document ancien. Ce dernier ne correspond malheureusement pas à l'entier du périmètre de votre droit d'usage et c'est sur la base d'un report sur le plan cadastral que nous avons pu établir la surface d'environ 120 m². Vous avez ainsi en mains la détermination initiale du périmètre de votre usage de jardin, ainsi que ses limites selon l'état des lieux de janvier 2006, avec les surfaces approximatives correspondantes." Le plan établi le 26 janvier 2010 par le géomètre [...] annexé à ce courrier porte en traitillé rouge la limite du "jardin selon état des lieux (janvier 2006) - env. 124 m²" et en traitillé vert la limite du "jardin selon plan de levé du 17 nov. 1971". Par arrêt du 1er juin 2010, la Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois a rejeté le recours déposé par W. _____ contre le jugement du 10 septembre 2009.

E. 4

Par demande déposée W. _____ a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce qu'il plaise de prononcer : "I. La demande est admise. II. Le droit de jouissance exclusif dont dispose W. _____ sur les parties communes de la propriété par étages D. _____, soit la parcelle [...] de la Commune de [...] dont la désignation est la suivante : Commune : [...] [...] N° immeuble : [...] Parcelle de dépendance : Adresse : [...] N° de plan : [...] Surface : 2'000 m² Genre de culture : prés, champs, 1825m²

- 8 - Bâtiment : habitation, n° Ass. [...], 175m² est plus étendu que la surface délimitée par le bornage exécuté selon procès-verbal des opérations de la Commission de bornage du 14 mars 2006. III. La surface totale du droit de jouissance exclusive dont dispose la demanderesse W. _____, de 125 m², sur la partie commune de la propriété par étages D. _____, soit la parcelle mentionnée au chiffre qui précède, est arrêtée selon plan annexé au présent jugement et défini à dire d'expert. IV. Dès lors, la décision autorisant la défenderesse à procéder à l'enlèvement et l'écimage de plantations sises sur la parcelle [...] de la commune de [...], notamment le thuya et l'épicéa bleu qui se trouvent dans la partie du jardin dont la requérante dispose de la jouissance exclusive est sans objet, respectivement nulle et de nul effet." Par ordonnance de mesures préprovisionnelles du 28 septembre 2010, le président a interdit à la D. _____ et à son administrateur, sous la menace de la peine prévue par l'art. 292 CP, de procéder à un quelconque abattage, écimage ou taille d'une plantation se trouvant sur les parties communes de dite propriété par étages, soit la parcelle n° [...] de la commune de [...]. Les 13 et 14 octobre 2010, les parties sont convenues de proroger l'ordonnance de mesures préprovisionnelles du 28 septembre 2010 pour valoir ordonnance de mesures provisionnelles, ce dont le président a pris acte. Dans sa réponse du 7 février 2011, D. _____ a conclu, avec dépens, au rejet de la demande déposée par W. _____.

E. 5

Dans un rapport du 30 mars 2012, l'expert judiciaire [...], ingénieur EPFL-SIA et géomètre officiel, a exposé que le plan cadastral était un ancien plan graphique à l'échelle 1/1000ème toujours en vigueur, lequel n'était pas de très bonne qualité, qu'une mensuration cadastrale numérique avait débuté en 2011 et que le plan établi le 17 novembre 1971 par le géomètre [...] correspondait aux usages et exigences de l'époque, sa précision étant limitée.

- 9 - L'expert a effectué des mesures sur place le 7 mars 2012 dans le but de relever le périmètre sud des jardins concernés dans leur état actuel, ce qui a mis en évidence un léger décalage vers l'ouest des jardins et de l'allée qui les sépare. Pour vérifier cette constatation, les plans [...] de 1971, [...] de 2005, [...] de 2006 et [...] de 2010 ont été scannés, numérisés et portés par superposition sur le plan [...] annexé au rapport, étant précisé que cette opération de numérisation, sur la base de copies de plan de qualité moyenne, n'était pas d'une grande précision. L'expert a ajouté que le géomètre [...] était le seul qui parvenait, par un levé partiel, à une représentation proche de la réalité en confirmant notamment le décalage de l'allée vers l'ouest. L'expert a déclaré que la réponse donnée dans le courrier du 27 janvier 2010 par l'ingénieur géomètre [...] était admissible, la limite sud-est du jardin (qui fait face à la cour) représentée sur le plan du géomètre [...] correspondant assez bien à la situation actuelle. Toutefois, le dessin de l'allée de séparation n'était pas correcte, celle-ci étant pratiquement perpendiculaire à la façade du bâtiment. A dire d'expert, la surface du droit de jouissance exclusif dont dispose la demanderesse selon le croquis de levé établi par le géomètre [...] est d'environ 120 à 125 m². Un relevé précis de la partie nord du jardin n'avait pas été effectué. En l'état, l'expert a estimé la surface du jardin de la demanderesse sur la parcelle appartenant à la PPE à environ 130 m². L'expert a constaté que toutes les plantations qui se trouvent dans le jardin de la demanderesse se situent également dans le périmètre de son droit de jouissance exclusif. Le sapin situé en bordure de la cour a un tronc de 30 cm de diamètre et une envergure de 4,5 à 5m de diamètre. Cet arbre date certainement d'avant la constitution de la PPE. La base de son tronc est à 7,75m de la façade du bâtiment, mais penche en direction du Sud. Il peut sans aucun doute être considéré comme faisant partie du jardin privatif.

- 10 - L'expert a relevé que rien n'indiquait que les limites du jardin de la demanderesse avaient été déplacées. La palissade et le portail à l'est sont même en retrait du périmètre défini par le plan le plus restrictif. Aucun indice n'établirait un éventuel déplacement de l'allée de séparation. L'expert a rappelé qu'un relevé précis de la partie nord n'avait pas été effectué et qu'il pouvait en l'état estimer la surface du jardin de M. [...] (droit de jouissance exclusif) à environ 270 m². Selon l'expert, il n'y a pas de parallélisme parfait entre la façade du bâtiment et les deux jardins W. _____ et [...]; il demeure une certaine subjectivité dans la détermination des périmètres de ces deux jardins, ceux-ci n'étant pas entourés de bordure. Après avoir indiqué que les données de base anciennes ne permettaient pas de donner des réponses plus précises, la situation étant aggravée par l'absence de périmètre aux contours nets pour chacun des jardins, l'expert a formulé les conclusions suivantes : "- La limite Sud des jardins telle qu'on peut la voir sur place actuellement ne se rapproche pas plus du bâtiment que ce qui était défini par le plan initial de 1971. Le sapin, même s'il penche vers le Sud, fait encore partie du jardin de Mme W. _____. La végétation actuelle ne gêne pas la circulation de véhicules, ni dans la cour ni le long des accès latéraux. - L'allée séparant les 2 jardins n'a probablement pas été modifiée. Elle est probablement reportée de façon imprécise sur le plan initial de 1971." Dans un rapport d'expertise complémentaire du 21 mai 2013, l'expert a rappelé que la servitude d'usage de jardin n'est jamais abornée ("une commission de bornage constituée d'un juge et de deux géomètres n'a pas de sens dans ce cas"), que la surface d'une servitude d'usage de jardin n'est que très rarement mentionnée au registre foncier et que la vision des lieux et l'examen de la nature du sol suffisent à définir la limite entre la surface d'accès et la surface de jardin; il est peu probable que l'emprise de l'accès véhicule ait notablement changé depuis 1971, de même que la position de la petite allée piétonne qui sépare les jardins,

- 11 - utilisés depuis plus de 35 ans. L'expert a formulé les conclusions suivantes : "Une servitude d'usage ne peut pas être considérée de la même façon qu'une parcelle. Les raisons en sont les suivantes : - Sa surface n'est pas déterminante; elle n'est pratiquement jamais calculée. - Sa délimitation ne fait jamais l'objet d'un abornement. - Elle est avant tout définie par sa fonction et par l'état des lieux qui doit être en adéquation avec cette fonction. - Le plan doit permettre de la délimiter sans toutefois garantir une précision semblable à celle qui est exigée pour une limite de propriété. Les 2 servitudes d'usage qui font l'objet du conflit susmentionné sont naturellement délimitées par la limite du domaine public au nord et par le revêtement des accès existants. Une petite allée relativement bien marquée les sépare. Cette définition est confirmée par un plan dont la précision n'est certes pas absolue. Ce document satisfait à son objectif. La solution du conflit est à trouver sur place. On ne peut pas attendre d'informations plus précises d'une succession sans fin d'études à partir d'un document graphique peu précis. (...) En outre, les conclusions de mon rapport du 30 mars 2012 restent entièrement valables."

E. 6

a) Il résulte de ce qui précède que l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC, et le jugement entrepris confirmé. b) L'appelante, qui succombe, supportera les frais judiciaires de deuxième instance (art. 106 al. 1 CPC), arrêtés à l'200 fr. (art. 6 al. 1 et 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]). L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel, il n'y a pas lieu de lui allouer de dépens de deuxième instance.

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