

VD_GERICHTE PT07.036689 vom 28. September 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-09-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PT07.036689

FR: VD_GERICHTE PT07.036689 du 28 septembre 2010

IT: VD_GERICHTE PT07.036689 del 28 settembre 2010

Erwägungen

E. 7

En cours d'instance, une expertise a été confiée à E. _____ de [...] SA. L'expert a rendu son rapport le 27 janvier 2009. Dans son rapport, l'expert a répondu à un certain nombre d'allégués des parties. a) A la question de savoir si le projet d'agrandissement de la demanderesse est conforme en tous points aux lois et règlements qui entreront prochainement en vigueur, l'expert s'est déterminé comme suit : « Les projets du nouveau Plan général d'affectation (zones) et du nouveau Règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions ont été mis à l'enquête du 13 avril 2007 au 14 mai 2007. La municipalité pourrait délivrer un permis de construire pour un projet conforme à la fois à la réglementation actuelle et à la réglementation future. Jusqu'à la mise en vigueur de la nouvelle réglementation, l'agrandissement projeté doit donc être conforme la réglementation actuelle. Il s'agit d'examiner uniquement la réglementarité de l'agrandissement projeté selon le droit en vigueur. » b) L'expert s'est déterminé sur l'allégué 34, qui a été modifié en cours de procédure. Il a donc répondu à l'allégué 34 dans sa teneur initiale, puis à l'allégué modifié. L'allégué 34 dans sa teneur initiale était libellé comme suit : « Conformément à l'article 4 du Règlement de copropriété, rien n'oblige un copropriétaire d'accepter la construction d'un bâtiment qui viole les dispositions légales applicables en matière de police des constructions. » L'expert s'est déterminé comme suit sur cet allégué : « Le plan de répartition annexé au règlement de copropriété est dessiné à la main. L'intention d'A. _____ Sàrl d'agrandir sa construction figure sur le plan annexé au règlement de copropriété. Son intention d'agrandir sa construction était connue au moment de la signature de l'acte. L'agrandissement esquissé sur ce plan est une construction d'une largeur de 12 m ; la longueur n'est pas précisée (elle est mesurée sur le plan à environ 15,80 mètres). 9 nouvelles places de stationnement, dont trois sur la partie de la parcelle appartenant à B. P. _____, figurent également sur le plan. Le dessin de villa est schématique. Le projet d'agrandissement du 19 mars 2007 prévoit une construction de 3 niveaux habitables. Un plan présente les plans des niveaux et deux coupes. La construction existante est indiquée schématiquement sur les plans du rez inférieur et du rez. Le premier niveau – rez sur le plan – comprend des locaux d'exposition de matériaux de construction ainsi que deux caves, une buanderie et la chaufferie. Le deuxième niveau – rez supérieur sur le

- 9 - plan – comprend une surface de bureaux ouverts, deux WC pour la clientèle et une petite surface de rangement comprenant également un WC ; la surface de bureau est communicante avec le niveau supérieur de la construction existante. Ce niveau comprend également une coursive et un escalier intérieur donnant accès au troisième niveau. Le troisième niveau – 1er étage sur le plan – comprend deux logements de trois pièces d'une surface totale d'environ 206 m². Une partie de la toiture de la construction existante est

utilisée comme terrasse pour les logements. Un plan présente les quatre façades. La construction existante est précisée sur l'élévation des quatre façades. L'élévation des façades est et ouest présente la construction existante à deux niveaux et l'agrandissement projeté à trois niveaux. L'élévation de la façade nord présente l'agrandissement à 3 niveaux et l'élévation de la façade sud présente la façade de la construction existante à un niveau (le deuxième niveau présenté sur l'élévation correspond à la façade en retrait). La zone industrielle est une zone destinée exclusivement aux activités, le logement n'ayant qu'une fonction accessoire. La parcelle n° [...] comprend actuellement une construction destinée aux activités commerciales et artisanales sur la partie de la copropriété d'A. _____ Sàrl et une construction destinée à du logement (villa) sur la partie de copropriété de B. P. _____. Le projet d'agrandissement de construction sur la partie de la copropriété d'A. _____ Sàrl est destinée à de l'artisanat, du commerce et du logement. La réalisation de deux logements supplémentaires sur la parcelle n° [...] n'est pas conforme à la définition de la zone art. 35 al. 1. L'attribution d'un degré de sensibilité 4 corrobore le caractère industriel de la zone. La distance est fonction de la hauteur, mais au minimum de 6 mètres. La coupe BB indique une hauteur de construction en façade nord de 9,59 mètres et une hauteur de construction au droit du mur mitoyen de 10,07 mètres. D'après le règlement communal, la hauteur de construction est mesurée aux quatre angles de la construction relativement à l'altitude moyenne du terrain naturel. Le terrain aménagé en relation avec la construction existante sur la partie de la copropriété d'A. _____ Sàrl peut être considéré comme étant le terrain de référence pour l'agrandissement projeté (le terrain de référence correspond grosso modo au terrain naturel). La distance à la limite ouest de la parcelle, mesurée sur le plan de situation du géomètre, est de 7 mètres et la distance à la limite, mesurée sur le plan de situation, est de 5,60 mètres au milieu de la façade. La distance entre la construction projetée et la villa existante, mesurée sur le plan du géomètre, est de 13,70 mètres. La distance de l'agrandissement projeté aux limites de la parcelle ouest et est devrait être égale à la hauteur de la construction, soit une distance de 10,70 mètres, au droit du mur mitoyen. La distance entre l'agrandissement projeté et la villa existante devrait être le cumul de la distance de 9,59 mètres de l'agrandissement projeté à la « limite de copropriété » et de 6 mètres de la « limite de copropriété » à la villa, soit environ 15,59 mètres. La distance de l'agrandissement projeté aux limites est

- 10 - insuffisante quelle que soit la limite considérée. Il manque : - 3,07 m de la façade ouest à la limite de propriété, au point le plus défavorable - 4,37 m de la façade est à la limite est, au point le plus défavorable - 1,89 m à la limite fictive entre les parties de la copropriété. Au vu du Plan général d'affectation (zones) et du règlement du 18 décembre 1992 en vigueur actuellement, le troisième niveau de l'agrandissement projeté ne pourrait être autorisé tant du point de vue de l'affectation que du dimensionnement de la hauteur. La longueur de l'agrandissement projeté devra également être réduite afin que la distance à la limite est soit égale à la hauteur de construction, mais mesure au moins 6 mètres. »

L'allégué 34 modifié a la teneur suivante : « Conformément à l'article 4 du Règlement de copropriété, rien n'oblige un copropriétaire d'accepter la construction d'un bâtiment qui viole non seulement les dispositions légales applicables en matière de police des constructions, mais également l'article 4 dudit règlement. » L'expert s'est déterminé comme suit sur cet allégué : « Le règlement de copropriété définit la part de chaque propriétaire, soit 555/1000 pour A. _____ Sàrl et 445/1000 pour époux P. _____. Un plan annexé localise les parts de copropriété. La construction réalisée en 2001 par A. _____ Sàrl est mentionnée dans le règlement de copropriété et illustrée sur le plan de

la copropriété. La construction érigée depuis une quarantaine d'années sur la partie de la copropriété de époux P._____ n'est pas conforme aux dispositions du règlement communal sur le plan d'affectation et la police des constructions dans la mesure où les distances aux limites nord et ouest sont inférieures à 6 mètres et la superficie de la part de copropriété est inférieure à 800 m², mais elle pourrait être transformée voire légèrement agrandie aux conditions de l'art. 80 LATC qui s'applique à cette construction existante non conforme aux règles de la zone à bâtir. Une nouvelle construction destinée à du logement peut-elle être érigée sur la part de copropriété de époux P._____? Cette part de copropriété mesure 20 mètres, dans sa plus grande largeur, et environ 31 mètres sur la longueur et possède une superficie d'environ 600 m². Les art. 35, 36 et 38 de la zone industrielle du Règlement communal sur l'aménagement du territoire et les constructions sont applicables pour une nouvelle construction destinée à du logement. Elle pourrait accueillir, selon l'art. 38, une construction de deux niveaux qui s'inscrirait dans un rectangle d'environ 8 mètres de largeur sur 19 mètres de longueur. L'application des art. 28 et 29 est problématique ; selon l'art 28, la construction ne devrait pas excéder 60 m² et selon l'art. 29 elle devrait ne pas être inférieure à 80 m². La part de copropriété de époux P._____ devrait avoir une superficie de 800 m² pour que les art. 28 et 29 puissent être appliqués ensemble et permettre d'accueillir du logement aux conditions de l'art. 35. Peut-on ériger une nouvelle construction destinée à de l'activité et du logement sur la part de copropriété de époux P._____? Il serait aisé

- 11 - de réaliser une construction destinée à des activités ou une construction mixte destinée à des activités et du logement car seuls les art. 35, 36 et 38 sont applicables. Un projet de construction mixte destiné à de l'activité et du logement sur la part de copropriété de époux P._____ pourrait respecter à la fois le règlement de copropriété et le Règlement communal sur l'aménagement du territoire et les constructions. Le projet d'agrandissement de la construction sur la part de copropriété d'A._____ Sàrl n'est pas contraire au règlement de copropriété tant qu'il laisse possible un projet de nouvelle construction sur l'autre part de copropriété. Un projet de construction sur une part de copropriété ne doit pas être fait au détriment d'un projet de construction sur l'autre part. A._____ Sàrl doit se renseigner sur l'intention de époux P._____ et celle-ci doit être traduite sous la forme d'une esquisse. Le projet d'agrandissement envisagé par A._____ Sàrl sur sa part de copropriété montrera que l'intention de époux P._____ peut être réalisée sur leur part de copropriété. » c) A la question de savoir si les projets de construction de la demanderesse causerait aux défendeurs un préjudice important en perte d'ensoleillement, l'expert a répondu ce qui suit : « Dans les Plans d'affectation communaux, les dégagements nécessaires à assurer l'accès aux constructions et l'éclairage des locaux sont réglés par la définition de la distance à la limite de construction ou entre constructions et la hauteur de construction. L'agrandissement projeté est trop haut et trop long du côté de la partie de la copropriété de époux P._____. Le respect des normes juridiques sur la hauteur de construction et la distance à la limite garantit les conditions d'éclairage de leur part de copropriété. Aucune autre disposition du règlement communal ne peut être invoquée pour une perte d'ensoleillement. » d) A la question de savoir si, sans l'utilisation intensive du passage en bordure ouest de la parcelle [...] par des camions de la demanderesse et de son locataire, celui-ci n'aurait eu nul besoin d'être goudronné, l'expert a répondu ce qui suit : « La visite locale montre que la voie goudronnée à l'ouest de la parcelle dessert la construction d'A._____ Sàrl et celle de époux P._____. La cour est couverte de gravillon et l'aire de stationnement attenante à la maison d'habitation est

revêtue de pavés de béton. La construction d'A. _____ Sàrl est destinée à de l'activité commerciale – vente et location de véhicules et artisanales – entreprise de construction. La construction de époux P. _____ est destinée à l'habitation. Ces deux constructions sont situées dans une zone industrielle où le logement est accessoire. Dans une zone industrielle, les voies de desserte doivent permettre le déplacement de véhicules privés et professionnels. Le goudronnage des voies de desserte est le standard.

- 12 - La voie qui dessert toutes les parties de la parcelle [...] est à juste titre goudronnée. Elle est au bénéfice des deux parties de la copropriété. La partie de la copropriété destinée à l'habitation n'a pas besoin du goudronnage de la voie, mais elle est l'accessoire de la partie destinée au commerce et à l'artisanat. Le règlement de la copropriété entre A. _____ Sàrl et époux P. _____ ne précise rien sur l'équipement de la parcelle[...]. Il est judicieux que la voie soit goudronnée ; la répartition en millième de la copropriété devrait être appliquée aux frais d'équipement de la parcelle. »

E. 8

Sur requête de la demanderesse, l'expert a rendu un complément au rapport d'expertise le 22 juin 2009. Ce complément d'expertise a notamment la teneur suivante : « (...) **MODIFICATION DU PROJET RENDANT CELUI-CI CONFORME LA REGLEMENTATION FUTURE** Il s'agit d'examiner la conformité du projet d'agrandissement du 19 mars 2007 d'A. _____ Sàrl en regard des futures dispositions du Règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions, soit les règles particulières de la zone mixte (art. 15) et les règles générales (articles 1 à 11) applicables à toutes les zones. La révision envisagée par la commune de Saint-Sulpice colloque ce compartiment du territoire communal en zone mixte dont les règles particulières déterminantes pour le projet d'agrandissement seront les suivantes : - 15.1 La zone mixte est affectée aux constructions, installations et aménagements qui sont en relation avec : une activité socio- économique de type artisanal, commercial, touristique, technique ou administratif, (...), l'habitation permanente, dans la mesure où celle-ci représente au plus 75% de la capacité constructive attribuée. Les réalisations admises ou qui peuvent être autorisées doivent répondre aux conditions suivantes : (...), la surface de vente des locaux destinés au commerce de détail est limitée à 300 m² par bâtiment, les dépôts et les expositions à ciel ouvert ne sont admis que s'ils ont un statut de dépendance d'un établissement qui exerce son activité dans un bâtiment implanté sur le même bien-fonds. - 15.2 L'indice d'utilisation du sol (IUS) est de 0,6. - 15.3 L'ordre des constructions est non contigu. - 15.4 La distance d'un bâtiment à la limite de propriété est de 5 m et la distance entre deux bâtiments sur la même parcelle est de 10 m. - 15.5 La hauteur à la corniche est de 11 m et la hauteur au faîte est de 13 m. - 15.6 Le degré de sensibilité au bruit 3 est attribué à la zone. - 15.7 Les bâtiments implantés le long de la RC 1 doivent constituer un front bâti harmonieux et le traitement des surfaces libres de constructions doit être coordonné avec les mesures prévues par le plan d'aménagement de la Route Suisse. Le projet du Plan général sur l'aménagement du territoire et les constructions de la commune de Saint-Sulpice prévoit également des règles générales applicables à toutes les zones, soit les 62 dispositions des articles 1 à 11.

- 13 - Le projet d'agrandissement du 19 mars 2007 est examiné également en regard des dispositions générales suivantes : - 4.1 Le constructeur doit tenir compte des caractéristiques du lieu pour implanter la construction et l'autorité peut imposer une autre implantation que celle choisie par le constructeur. - 6.2 La toiture plate peut être autorisée

dans la zone mixte. - 7,2 Les mouvements de terre sont limités à 1,5 m par rapport au terrain naturel. Les murs sont implantés au moins à une distance à la limite égale à la hauteur. La zone mixte autorisera du logement sans que celui-ci ait une fonction accessoire. Les logements existants ou projetés représentent moins que le 75% de la capacité constructive de la parcelle. Les deux logements projetés par A. _____ Sàrl pourraient être autorisés. La construction existante et l'agrandissement projeté constitueront un seul bâtiment. Les surfaces existantes destinées à la vente des voitures et les surfaces projetées destinées aux matériaux de constructions ne devraient pas être assimilées à du commerce de détail ; bien que dépassant les 300 m², elles devraient pouvoir être autorisées. Les constructions existantes sur la parcelle représentent schématiquement une surface de plancher habitable d'environ 340 m² pour la partie A. _____ Sàrl et d'environ 80 m², sans la dépendance construite en limite de propriété, pour la partie époux P. _____. Le projet d'agrandissement du 19 mars 2007 représente schématiquement une surface de plancher habitable d'environ 620 m². La surface de plancher habitable existante et projetée étant d'environ 1'040 m², l'indice d'utilisation du sol de 0,6 serait respecté. La distance d'un bâtiment à la limite de propriété de 5 m et la distance entre bâtiments sur une même parcelle de 10 m seraient également respectées. La hauteur du projet d'agrandissement du 19 mars 2007, qui ne dépasse pas 10,07 m, sera inférieure en tout point à la hauteur à la corniche de 11 m prescrite par la réglementation projetée. Les affectations projetées seront compatibles avec le degré de sensibilité III. La commune pourrait demander que la disposition des véhicules à la vente aux abords immédiats de la RC 1 fasse l'objet d'un soin particulier en application de l'art. 15.7. Le projet d'agrandissement du 19 mars 2007 est examiné également en regard des dispositions générales. Le constructeur doit tenir compte des caractéristiques du lieu pour implanter la construction et l'autorité peut imposer une autre implantation que celle choisie par le constructeur. Cette disposition pourrait conduire la Municipalité à demander certaines modifications du projet d'agrandissement afin que celui-ci tienne compte le mieux possible du contexte bâti.

- 14 - Les toitures de la zone mixte peuvent être plates. Le choix de la forme de toiture en zone mixte est une faculté laissée à la Municipalité. L'agrandissement étant projeté en contiguïté d'une construction à toiture, la toiture plate de l'agrandissement serait justifiée. Les mouvements de terre sont limités à 1,5 m mesuré par rapport au terrain naturel. En limite de propriété, un retrait des murs de soutènement d'une distance à la limite égale à la hauteur du mur est exigé. Le constructeur vérifiera que les aménagements extérieurs de l'agrandissement projeté sont conformes à cette règle en limite Est de la parcelle. Un examen rapide du projet d'agrandissement du 19 mars 2007 en regard des dispositions de la zone mixte et des dispositions générales montre que ce projet pourrait être conforme à la réglementation projetée par la commune de Saint-Sulpice. Le constructeur devrait cependant présenter à la Municipalité son projet d'agrandissement dès la mise en vigueur des nouveaux Plan et Règlement général d'affectation afin de s'assurer de la conformité du projet aux dispositions communales, plus particulièrement aux règles de droit non déterminées. Enfin, il faut relever que la construction érigée depuis une quarantaine d'années sur la partie de la copropriété de époux P. _____ ne sera pas conforme aux dispositions de la nouvelle réglementation communale dans la mesure où la distance de la construction aux limites nord et ouest est inférieure à 5 m, mais devrait pouvoir être transformée voire légèrement agrandie aux conditions de l'art. 80 LATC. MODIFICATION DU PROJET RENDANT CELUI-CI CONFORME A LA REGLEMENTATION EXISTANTE L'expertise du 27 janvier 2009 concluait en page 5 : « Au vu du Plan général

d'affectation (zones) et du règlement du 18 décembre 1992 en vigueur actuellement, le troisième niveau de l'agrandissement projeté ne pourrait être autorisé tant du point de vue de l'affectation que du dimensionnement de la hauteur. La longueur de l'agrandissement projeté devra également être réduite afin que la distance à la limite Est soit égale à la hauteur de construction, mais mesure au moins 6 mètres. » Le projet d'agrandissement du 19 mars 2007 ne pourrait être rendu conforme à la réglementation en vigueur sans de profondes modifications : suppression du niveau comprenant les deux logements et réduction légère de l'emprise au sol. RAPPEL DE LA RÉPONSE A L'ALLEGUE 34 L'expert rappelle que la parcelle n° [...] est régie par un règlement de copropriété entre A. _____ Sàrl et époux P. _____. La réponse à l'allégué 34 faite dans le rapport d'expertise du 27 janvier 2009 demeurera applicable. Il s'agira pour A. _____ Sàrl de se renseigner sur les intentions de époux P. _____. L'expertise du 27 janvier 2009 concluait que le projet

- 15 - d'agrandissement envisagé par A. _____ Sàrl sur sa part de copropriété devrait montrer que les intentions de époux P. _____ peuvent être réalisées sur leur part de copropriété. CONCLUSION La conclusion de l'expert peut paraître paradoxale : le projet d'agrandissement du 19 mars 2007 ne peut être conforme au droit en vigueur actuellement sans être profondément modifié mais ce projet serait susceptible d'être conforme au droit futur, ceci pour autant que les dispositions de la réglementation projetées soient bien celles qui seront mises en vigueur. Les intentions de époux P. _____ pourraient réduire l'importance de l'agrandissement projeté par A. _____ Sàrl, dans la mesure où ceux-ci veulent également valoriser leur part de copropriété. »

E. 9

a) La demanderesse a ouvert action par demande du 29 novembre 2007, en prenant, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes : « I. Ordre est donné aux défendeurs époux P. _____ de signer les projets de construction élaborés par A. _____ Sàrl, conformément au règlement de copropriété signé par les parties le 2 juillet 2001. II. Ordre est donné à époux P. _____ de déplacer leurs plantations de manière à ce qu'elle soit (sic) conformes aux normes en vigueur, dans un délai de dix jours dès jugement définitif et exécutoire. III. Ordre est donné à époux P. _____ de démolir le studio d'habitation ainsi que la véranda érigés sur la parcelle, dans un délai de dix jours dès jugement définitif et exécutoire. IV. époux P. _____ sont débiteurs et doivent prompt paiement à A. _____ Sàrl de la somme de Fr. 6'433.70 (six mille quatre cent trente-trois francs et septante centimes), avec intérêts à 5% l'an dès le 29 mars 2006, à titre de remboursement des frais d'aménagement de la route accédant à la parcelle. » b) Par réponse du 5 mai 2008, les défendeurs ont pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes : « I. Toutes les conclusions de la Demanderesse sont rejetées. II. Ordre est donné à A. _____ Sàrl de ramener immédiatement ses places de parc du passage, à la distance de 3 mètres. III. Ordre est donné à A. _____ Sàrl de garder en tout temps libre d'accès le passage permettant à époux P. _____ de se rendre à leur domicile. » c) Par déterminations du 16 juin 2008, la demanderesse a pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

- 16 - « Principalement : I. Les conclusions reconventionnelles déposées par les défendeurs sont irrecevables. Subsidièrement : II. Les conclusions reconventionnelles déposées par les défendeurs sont rejetées. »

E. 10

En procédure, les défendeurs ont invoqué la prescription s'agissant de la conclusion IV de la demande du 29 novembre 2007." En droit, les premiers juges ont considéré qu'on ne pouvait obliger les défendeurs à signer le projet d'agrandissement de la demanderesse, lequel n'était pas conforme à la réglementation en vigueur (art. 4 du règlement de copropriété). Ils ont constaté que la haie se situait sur la part de copropriété de la demanderesse, mais que celle-ci avait pris à sa charge les frais de construction du muret entourant la haie et n'avait jamais exigé son déplacement auparavant, si bien que la demanderesse ne pouvait plus exiger la suppression de l'empiètement. S'agissant du studio aménagé dans le garage des défendeurs, la commune avait déjà exigé la remise dans l'état antérieur, par décision du 5 mai 2009; le tribunal a constaté sur place que les défendeurs avaient rétabli les lieux. De même, les premiers juges ont exposé qu'on ne saurait ordonner la démolition de la véranda des défendeurs, alors que les démarches de régularisation étaient en cours auprès de la commune et avec l'accord de celle-ci. En ce qui concerne les frais de goudronnage, le tribunal a constaté que les défendeurs n'avaient pas donné leur accord, ni même été consultés avant la réalisation des travaux, si bien qu'on ne pouvait leur imposer d'en payer la moitié. Enfin, les premiers juges ont relevé que les défendeurs devaient pouvoir accéder à leur part de copropriété et utiliser à cet effet le chemin sis sur la part de la demanderesse. B. Par acte du 20 mai 2010, A._____ Sàrl a recouru contre ce jugement, concluant, sous suite de dépens, principalement à son annulation, subsidiairement à sa réforme en ce sens qu'ordre est donné à époux P._____ de signer les projets de construction élaborés par A._____ Sàrl, conformément au règlement de copropriété signé par les

- 17 - parties le 2 juillet 2001, qu'ordre est donné à époux P._____ de déplacer leurs plantations de manière à ce qu'elles soient conformes aux normes en vigueur, dans un délai de dix jours dès jugement définitif et exécutoire, qu'ordre est donnée à époux P._____ de démolir le studio d'habitation ainsi que la véranda érigés sur la parcelle, dans un délai de dix jours dès jugement définitif et exécutoire, que époux P._____ lui doivent paiement de 6'433 fr. 70 avec intérêt à 5 % l'an dès le 29 mars 2006 à titre de remboursement de frais d'aménagement de la route accédant à la parcelle. Dans le délai imparti, la recourante a développé ses moyens et confirmé ses conclusions. En droit : 1. Contre un jugement rendu par un tribunal d'arrondissement statuant en procédure accélérée, les recours en nullité (art. 444 et 445 CPC) et en réforme (art. 451 ch. 2 CPC) sont ouverts. 2. La recourante conclut principalement à l'annulation du jugement attaqué. Saisie d'un recours en nullité, la Chambre des recours n'examine que les griefs dûment développés (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3ème éd., 2002, n. 2 ad art. 465 CPC). La recourante ne développe aucun moyen de nullité topique. Elle se plaint de l'établissement des faits, de la mauvaise application du règlement de copropriété et d'une violation de la LATC. De tels griefs, qui touchent à l'établissement des faits et à l'application du droit peuvent être traités dans le recours en réforme (art. 452 al. 2 CPC) et sont irrecevables dans le recours en nullité, voie de droit subsidiaire (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 14 ad art. 444 CPC). Le recours en nullité est ainsi irrecevable.

- 18 - 3. Saisie d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu par un tribunal d'arrondissement, 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). 4. La recourante met en avant que selon l'expert E._____, le projet de construction envisagé

sera conforme aux réglementations communales futures et qu'il serait ainsi choquant de ne pas en tenir compte. Elle reproche aux premiers juges de n'avoir pas anticipé les nouvelles normes. L'argumentation de la recourante n'est pas pertinente en droit. Selon l'art. 647 al. 1 CC, les copropriétaires peuvent convenir d'un règlement d'utilisation et d'administration dérogeant aux dispositions légales et le faire mentionner au registre foncier. Les parties ont signé un règlement le 2 juillet 2001, dont mention au registre foncier. L'art. 4 du règlement prévoit que chaque copropriétaire pourra faire construire sur sa part de terrain dont il a l'usage exclusif une villa ou des bâtiments industriels et que, par conséquent, le propriétaire d'une part devra signer tous documents nécessaires à la mise à l'enquête des immeubles à construire sur le terrain objet de l'autre part et ne fera pas opposition lors de cette enquête, pour autant que les plans soient conformes aux lois et règlements en vigueur, notamment la police des constructions de la commune. Le règlement réserve donc expressément la conformité du projet aux lois et règlements en vigueur. Tant dans son rapport que dans son rapport complémentaire, l'expert a conclu que le projet n'était pas conforme à la réglementation communale en vigueur. La recourante ne remet pas en cause cet aspect. Cela suffit à justifier le refus de signer des intimés. Il est vrai que l'expert a relevé que le projet pourrait être conforme à la réglementation projetée par la commune (cf. jgt, p. 19). Contrairement à ce que laisse entendre la recourante, le tribunal n'a pas perdu de vue cet aspect et l'a expressément discuté (cf. jgt, p. 24). Quoi qu'il en soit, la recourante ne saurait légitimer son action en se fondant

- 19 - sur une réglementation communale non encore en vigueur et dont la teneur exacte n'est pas encore définitivement arrêtée. Ses griefs sont infondés et la solution du tribunal peut être confirmée par adoption de motifs (art. 471 al. 3 CPC). 5. La recourante prétend avoir droit au remboursement de la moitié des frais de goudronnage. Selon elle, les premiers juges n'auraient pas tenu compte du règlement de copropriété. Elle n'indique cependant pas de quelle disposition elle se prévaut. L'art. 647d al. 1 CC prévoit que les travaux de réfection et de transformation destinés à augmenter la valeur de la chose ou à améliorer son rendement ou son utilité sont décidés à la majorité de tous les copropriétaires représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose. Les copropriétaires peuvent convenir de règles dérogeant au régime légal (cf. Steinauer, Les droits réels, 4ème éd., 2007, t. I, n. 1266 p. 440). En l'occurrence, les parties n'ont pas fait usage de cette faculté. Le tribunal a admis que l'aménagement en cause était utile au sens de l'art. 647d al. 1 CC mais qu'il n'était pas établi que les intimés aient donné leur accord (cf. jgt, p. 26). Savoir s'il y a eu accord ou non est une question de fait (Tercier, Le droit des obligations, 4ème éd., n. 581). Le fait retenu par le tribunal est conforme au dossier et la recourante ne démontre pas qu'un accord serait intervenu. Dès lors que l'art. 647d al. 1 CC exige, indépendamment de la majorité des quotes parts, la majorité des copropriétaires, il faut considérer que la recourante a entrepris les travaux de manière unilatérale, soit sans majorité des copropriétaires. Elle ne peut dans ces conditions réclamer le remboursement d'une partie des frais. Son grief est infondé. 6. La recourante soutient que les intimés doivent démolir le studio et la véranda érigés sur la parcelle.

- 20 - Les constructions litigieuses se trouvent sur la part de terrain dont les intimés ont l'usage exclusif. Selon l'art. 3 du règlement de copropriété, chaque copropriétaire a, dans les limites de la loi et du présent règlement, l'usage exclusif et la libre jouissance de sa part. La recourante ne dit pas sur quelle base juridique elle se fonde pour exiger la démolition des constructions dans le cadre d'une procédure civile. Il n'existe en l'occurrence pas

d'empiétement qui légitimerait le propriétaire lésé à exiger la suppression matérielle de la construction qui se trouve sur son fonds (art. 641 al. 2 CC; TF 5A_332/2007 du 15 novembre 2007 c. 5.1). La possibilité d'une démolition ne saurait non plus reposer sur l'art. 4 du règlement de copropriété, qui fixe uniquement les obligations des copropriétaires en cas de projet de construction. Pour ce qui concerne le studio, le tribunal a relevé qu'il avait été aménagé dans le garage des intimés, que la commune avait rendu une décision le 5 mai 2009 donnant aux intimés un délai au 15 juillet 2009 pour remettre le garage en l'état antérieur et supprimer les sanitaires, que lors de l'inspection locale du 29 octobre 2009, il avait été constaté que les sanitaires avaient été supprimés et que le garage semblait utilisé comme un dépôt. Le tribunal en a déduit que le garage était conforme aux normes en vigueur (cf. jgt, p. 25). Cette approche ne prête pas le flanc à la critique. Cela étant, à supposer que la construction ne soit pas conforme à la réglementation de droit public en vigueur, il incomberait alors à la municipalité d'ordonner la destruction (cf. art. 130 al. 3 LATC). Il n'y a pas de place pour une telle solution dans la présente procédure civile. Pour ce qui concerne la véranda, le tribunal a indiqué qu'une demande de mise à l'enquête était en cours et qu'il n'y avait ainsi pas lieu d'ordonner une démolition compte tenu de cette procédure de régularisation (cf. jgt, p. 26). Cette solution n'est pas non plus critiquable. A l'instar de ce qui vaut pour le garage, on ne voit pas qu'une démolition puisse être in casu ordonnée en vertu du droit civil.

- 21 - 7. La recourante se plaint du rejet de sa conclusion tendant au déplacement des plantations. En cas d'empiétement, le propriétaire lésé peut en principe exiger la suppression matérielle de la construction qui se trouve sur son fonds (art. 641 al. 2 CC). Il faut toutefois qu'il se soit opposé à l'empiétement en temps utile ou, en cas d'opposition tardive, que l'auteur de l'empiétement ait agi de mauvaise foi. Agit en temps utile le propriétaire lésé qui communique son opposition dès qu'il est en mesure de le faire et que la violation des règles du droit de voisinage est objectivement reconnaissable. Il incombe au propriétaire lésé de prouver qu'il y a eu opposition en temps utile (art. 8 CC; TF 5A_332/2007 précité c. 5.1). La haie litigieuse se trouve sur la partie de la recourante. Elle a été plantée en 2002. La recourante a admis avoir pris à sa charge les frais de construction d'un muret entourant la haie. Le tribunal a relevé que la recourante avait ainsi toléré la haie durant plusieurs années et qu'il n'était pas établi qu'elle se soit opposée à cette plantation alors que l'empiétement était objectivement reconnaissable. Il a ainsi considéré comme tardive la requête de déplacement (cf. jgt, p. 25). La recourante soutient qu'elle ignorait l'ampleur de l'empiétement. De la sorte, elle discute d'une question de fait. A ce propos, le tribunal a retenu que l'empiétement était objectivement reconnaissable. Ce fait n'est pas contredit par le dossier et il faut s'y tenir. De plus, en finançant les travaux de construction du muret autour de la haie, la recourante a, par actes concluants, admis l'emplacement de celle-ci. La recourante indique d'ailleurs que c'est lorsque la situation entre les parties « s'est envenimée » qu'elle a manifesté son mécontentement à propos de la haie (mémoire p. 7). On comprend ainsi que la recourante a accepté la haie et que son opposition subséquente n'est qu'un prétexte soulevé dans le cadre du litige relatif au projet de construction sur sa parcelle qu'elle a élaboré en 2007. Dans ces conditions, c'est à juste titre

- 22 - que le tribunal s'est référé à l'arrêt 5A_332/2007 et a considéré l'opposition de la recourante comme tardive. Le grief est infondé. 8. En conclusion, le recours doit être rejeté, en application de l'art. 465 al. 1 CPC, et le jugement confirmé. Les frais de deuxième instance sont arrêtés à 1'000 fr. (art. 232 TFJC). 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 de la recourante A._____ Sàrl sont arrêtés à 1'000 fr. (mille francs). IV. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier :

- 23 - Du 28 septembre 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 Georges Reymond (pour A._____ Sàrl), - Me Julie Laverrière (pour époux P._____). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 90'000 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

- 24 - Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte. Le greffier :

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