

# BGer 5A 212/2023 vom 19. Juni 2023

Bundesgericht, 2023-06-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_5A\\_212\\_2023](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_212_2023)

FR: TF 5A 212/2023 du 19 juin 2023

IT: TF 5A 212/2023 del 19 giugno 2023

## Regeste

action en rectification du registre foncier, servitude de restriction de bâtir | Droits réels

## Erwägungen

### E. 1

Déposé en temps utile ( art. 100 al. 1 LTF ) et dans les formes légales ( art. 42 al. 1 LTF ), le recours est dirigé contre une décision finale ( art. 90 LTF ), prise en dernière instance cantonale et sur recours par un tribunal supérieur ( art. 75 al. 1 LTF ), dans une contestation civile de nature pécuniaire (arrêt 5A\_270/2015 du 11 janvier 2016 consid. 1.1), dont la cour cantonale a constaté que la valeur litigieuse dépassait 30'000 fr. ( art. 74 al. 1 let. b LTF ). La recourante, qui a succombé dans ses conclusions, a qualité pour recourir ( art. 76 al. 1 LTF ). Le recours est donc en principe recevable.

### E. 2.1

Le recours en matière civile peut être formé pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 s. LTF. Le Tribunal fédéral applique le droit d'office ( art. 106 al. 1 LTF ; ATF 143 V 19 consid. 2.3; 140 III 86 consid. 2). Cela étant, eu égard à l'exigence de motivation contenue à l' art. 42 al. 1 et 2 LTF , il n'examine en principe que les griefs soulevés ( ATF 142 III 364 consid. 2.4 et les références). Le recourant doit par conséquent discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit ( ATF 142 I 99 consid. 1.7.1; 142 III 364 consid. 2.4 et la référence). Le Tribunal fédéral ne connaît par ailleurs de la violation de droits fondamentaux que si un tel grief a été expressément invoqué et motivé de façon claire et détaillée (" principe d'allégation ", art. 106 al. 2 LTF ; ATF 147 I 73 consid. 2.1; 146 III 303 consid. 2; 142 III 364 consid. 2.4).

### E. 2.2

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente ( art. 105 al. 1 LTF ). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été constatés de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF ( art. 105 al. 2 LTF ), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause ( art. 97 al. 1 LTF ; ATF 146 IV 88 consid. 1.3.1). Le recourant qui soutient que les faits ont été établis d'une manière manifestement inexacte, c'est-à-dire arbitraire au sens de l' art. 9 Cst. ( ATF 147 I 73 consid. 2.2; 144 III 93 consid. 5.2.2; 140 III 264 consid. 2.3), doit, sous peine d'irrecevabilité, satisfaire au principe d'allégation susmentionné ( art. 106 al. 2 LTF ; cf. supra consid. 2.1; ATF 147 I 73 consid. 2.2; 146 IV 88 consid. 1.3.1).

### E. 3

Se plaignant d'une violation des art. 738, 973 al. 1 et 975 al. 2 CC, la recourante estime qu'elle devrait bénéficier de la protection de la bonne foi de l' art. 973 CC pour s'opposer à la rectification de l'inscription demandée par l'intimée.

### **E. 3.1.1**

Selon l' art. 975 CC , celui dont les droits réels ont été lésés par une inscription faite ou par des inscriptions modifiées ou radiées sans cause légitime, peut en exiger la radiation ou la modification (al. 1). Demeurent réservés les droits acquis aux tiers de bonne foi par l'inscription (al. 2), conformément à l' art. 973 al. 1 CC qui précise que celui qui acquiert la propriété ou d'autres droits réels en se fondant de bonne foi sur une inscription au registre foncier est maintenu dans son acquisition.

### **E. 3.1.2**

L' art. 738 CC prévoit que l'inscription au registre foncier fait règle, en tant qu'elle désigne clairement les droits et les obligations dérivant de la servitude (al. 1); l'étendue de celle-ci peut être précisée, dans les limites de l'inscription, soit par son origine, soit par la manière dont la servitude a été exercée pendant longtemps, paisiblement et de bonne foi (al. 2). Pour déterminer le contenu d'une servitude, il convient ainsi de procéder selon l'ordre des étapes prévu par l' art. 738 CC : le juge doit dès lors se reporter en priorité à l'inscription au registre foncier, c'est-à-dire à l'inscription au feuillet du grand livre; ce n'est que si celle-ci est peu claire, incomplète ou sommaire, que la servitude doit être interprétée selon son origine, à savoir l'acte constitutif déposé comme pièce justificative au registre foncier ( art. 948 al. 2 CC ) et qui fait partie intégrante du registre foncier ( art. 942 al. 2 CC ). Si le titre d'acquisition ne permet pas de déterminer le contenu de la servitude, l'étendue de celle-ci peut alors être précisée par la manière dont elle a été exercée pendant longtemps, paisiblement et de bonne foi ( art. 738 al. 2 CC ; ATF 137 III 145 consid. 3.1 et les références citées, 444 consid. 2.2; arrêt 5A\_697/2022 du 20 décembre 2022 consid. 4.3.1.1).

### **E. 3.1.3**

Selon l' art. 973 al. 1 CC , doit être protégé dans l'acquisition celui qui, de bonne foi, s'est fié à une inscription au registre foncier - le contrat de servitude étant conservé comme pièce justificative au bureau du registre foncier ( art. 948 al. 2 CC ) et faisant également partie intégrante du registre foncier ( art. 942 al. 2 CC ) - et a acquis par la suite la propriété ou d'autres droits réels. Lorsque la loi a lié un effet juridique à la bonne foi d'une personne, l'existence de celle-ci est présumée ( art. 3 al. 1 CC ). La foi publique du registre foncier ne signifie pas seulement que le contenu du registre foncier est présumé exact (aspect positif du principe de publicité). L'inscription au registre foncier est également considérée comme complète (aspect négatif du principe de publicité; ATF 137 III 145 consid. 3.3.1 et les références citées). La bonne foi n'est toutefois pas protégée de manière absolue. Au contraire, ne peut se prévaloir de sa bonne foi celui qui ne pouvait pas être de bonne foi en faisant preuve de l'attention que les circonstances permettent d'exiger de lui ( art. 3 al. 2 CC ). Même un acquéreur en soi de bonne foi doit donc se renseigner plus en détail si des circonstances particulières lui font douter de l'exactitude de l'inscription ( ATF 137 III 145 consid. 3.3.2 et les arrêts cités). La décision à ce sujet est prise sur la base de toutes les circonstances du cas concret selon l'appréciation du tribunal ( art. 4 CC ; ATF 137 III 145 consid. 3.3.2; 122 III 1 consid. 2a/aa). L'état physique réel et extérieurement visible d'un bien-fonds (" natürliche Publizität ") peut notamment faire échec à la bonne foi du tiers acquéreur dans l'inscription figurant au registre foncier ( ATF 137 III 145 consid. 3.3.3; 137

III 153 consid. 4.1.3 et les références citées; arrêt 5A\_873/2018 du 19 mars 2020 consid. 5.6). Dans ce sens, la jurisprudence a admis, à propos d'une servitude de droit de passage, que, dans la mesure où, en principe, nul n'achète un immeuble au bénéfice d'une telle servitude sans visiter les lieux, le tiers acquéreur ne pourra ignorer de bonne foi - sauf dans des circonstances tout à fait spécifiques - les particularités non mentionnées dans l'inscription (assiette de la servitude, ouvrages, largeur rétrécie par endroits, etc.) qu'une telle visite pouvait lui révéler ( ATF 137 III 145 consid. 3.3.3; 137 III 153 consid. 4.2.3 et les références citées; arrêt 5A\_873/2018 précité consid. 5.6 et les arrêts cités). Sur la base de ce même principe, le Tribunal fédéral a également considéré que l'acquéreur d'un immeuble ne pouvait pas se prévaloir du plan numérisé déposé au registre foncier lorsqu'il existe une contradiction entre ce dernier, qui atteste le caractère mitoyen d'un mur sur toute sa longueur, et l'état des lieux physique, qui permet de ne constater qu'une mitoyenneté partielle (arrêt 5A\_431/2011 du 2 novembre 2011 consid. 4.2). Il s'ensuit qu'en principe, les limitations résultant de l'état des lieux visibles sur le terrain sont opposables au tiers acquéreur, lequel ne pourra invoquer sa bonne foi s'il n'en a pas pris connaissance. Il n'est toutefois pas nécessaire qu'il en ait pris conscience dans les faits: il suffit qu'il eût pu et dû le réaliser en faisant preuve de l'attention nécessaire ( ATF 137 III 153 consid. 4.1.3).

### **E. 3.2**

En l'espèce, la cour cantonale a estimé que la recourante ne pouvait considérer de bonne foi que la servitude inscrite au feuillet numérisé impliquait une interdiction de construire sur la totalité de la parcelle. Comme elle le reconnaissait elle-même dans son écriture d'appel, l'extrait officiel des biens-fonds comportait des explications sommaires. En effet, selon le feuillet numérisé, qui est un " extrait " du registre foncier, le bien-fonds acheté bénéficiait à charge de la parcelle n° 3006 d'une servitude de " restriction de bâtir ". La terminologie même ne renvoyait pas à une interdiction pure et simple mais à une restriction. Le terme en soi ne permettait pas de déterminer la nature de la restriction. Le feuillet mentionnait d'ailleurs pour l'exercice du droit " selon le registre foncier ", renvoyant le lecteur à rechercher des précisions auprès du registre foncier. Il en résultait que l'acte était peu clair et incomplet et qu'il appartenait à l'acquéreuse de vérifier les pièces justificatives, soit l'acte constitutif et le plan. Comme l'avait indiqué la conservatrice du registre foncier, les feuillets papier, l'extrait de réinscription et le plan étaient consultables sur simple demande au registre foncier. Lorsque la recourante s'était rendue dans cet office en décembre 2014, elle avait d'ailleurs tout de suite obtenu la confirmation de l'erreur du feuillet numérisé sur la base des pièces justificatives qui se trouvaient au registre foncier. En effet, ces pièces - feuillets papier et extrait de réinscription - précisaient expressément que la restriction de bâtir était à charge de la parcelle n° 3006 a. Quant au plan folio n° 65 dont il était erroné de la part de la recourante de dire qu'il n'était pas accessible au moment de la vente immobilière, il indiquait la partie de la parcelle qui était concernée par la restriction. Toujours selon la cour cantonale, l'extrait du registre des droits précisait effectivement que, sur la parcelle désignée comme fonds servant - soit la parcelle n° 3006 -, les constructions ne pouvaient dépasser quatre mètres de hauteur dès le sol naturel. Cet élément se heurtait toutefois à la bonne foi dès lors qu'avec les premiers juges, il fallait constater que la recourante avait vu les parcelles concernées et les constructions qui se trouvaient sur la parcelle n° 3006 et qui dépassaient à l'évidence les quatre mètres de hauteur. Elle ne pouvait que comprendre que les bâtiments situés sur la parcelle n° 3006 n'étaient pas compatibles avec la servitude telle qu'elle ressortait du registre des droits puisqu'ils dépassaient les quatre mètres depuis le sol. Ayant connaissance de faits propres à faire douter de

l'exactitude des feuillets numériques et du registre des droits, elle devait s'enquérir plus avant, conformément au principe de publicité naturelle. Quant à l'interprétation de la servitude telle qu'envisagée par la recourante - qui soutenait que les constructions se trouvaient aux extrémités de la parcelle et qu'elle pouvait donc valablement considérer que la servitude valait pour le vaste espace libre entre les deux -, la cour cantonale a jugé qu'elle ne pouvait pas non plus être considérée de bonne foi. Cette interprétation divergeait du contenu même de la servitude telle qu'inscrite dans son état actuel puisque cette inscription impliquait une restriction de bâtir au-dessus de quatre mètres sur toute la parcelle. Si l'inscription du registre foncier ne lui semblait pas correspondre à l'état physique du fonds servant, il revenait à la recourante de se renseigner plus avant sur la servitude et non pas de procéder à sa propre interprétation.

### **E. 3.3**

La recourante indique avoir expliqué devant les juridictions précédentes que, selon sa compréhension qu'elle avait de cette servitude et qui était fondée sur les extraits du registre foncier informatisés disponibles et les explications données par la venderesse à l'époque de son acquisition du fonds dominant, la restriction de bâtir à plus de quatre mètres de hauteur s'appliquait à l'ensemble de la parcelle, sous réserve du volume déjà bâti, de sorte qu'il était faux de retenir qu'elle ne pouvait pas considérer de bonne foi que la servitude inscrite au feuillet numérisé impliquait une interdiction de bâtir. Compte tenu de la configuration du fonds servant, dont la partie ouest est libre de toute construction hormis un garage haut de plus de quatre mètres, et du fonds dominant, qui bénéficie d'un dégagement sur le fonds servant, elle avait compris que la restriction de bâtir lui garantissait l'absence de nouvelles constructions sur le fonds servant d'une hauteur supérieure à quatre mètres de haut dans l'espace libre entre les deux constructions existantes, ni plus ni moins, la recourante précisant ne disposer d'aucune compétence juridique ni d'expérience particulière des affaires immobilières. Au moment de l'acquisition du fonds dominant en janvier 2011, elle s'était fiée de bonne foi à l'extrait informatisé du registre foncier et ne pouvait pas savoir qu'il était entaché d'une erreur commise en 2009 lors du processus d'informatisation et découverte en décembre 2014 seulement, ce qui l'avait en outre confortée dans sa compréhension erronée de la situation. Au surplus, ni le notaire chargé de l'instrumentation de l'acte de vente, ni la venderesse n'avait attiré son attention sur une éventuelle erreur entachant l'extrait informatisé de sorte qu'elle n'avait aucune raison de douter de son exactitude. Au contraire, le témoignage de la venderesse avait permis de mettre en évidence que celle-ci était convaincue que la servitude en cause valait pour l'ensemble du fonds servant. La recourante fait également valoir que, s'agissant de l'attention que les circonstances permettaient d'exiger d'elle, la jurisprudence et la doctrine considéraient que l'acquéreur n'avait en principe pas à consulter les pièces justificatives annexées à l'inscription figurant au registre foncier et que la foi publique était attachée avant tout au grand livre du registre foncier et non pas aux annexes et autres pièces justificatives. Les mentions " selon registre foncier " dans l'extrait informatisé ne permettaient pas de conclure ipso facto qu'elle devait consulter les pièces justificatives. De tels renvois étaient fréquents dans la documentation transmise à l'acquéreur d'un bien-fonds. Il en résultait que dès lors qu'aucune pièce justificative n'était annexée au registre foncier, que les rubriques des servitudes et l'extrait du registre des droits ne comportaient aucun renvoi à de telles pièces et que ce dernier extrait désignait tout à fait clairement l'exercice de la servitude, elle n'avait aucune raison de consulter les plans historiques de 1912, lesquels figuraient de surcroît aux archives cantonales. La recourante ajoute que la cour cantonale avait admis à tort que les

conditions de l'exception de la publicité naturelle étaient réalisées. Cette exception était appliquée de manière très restrictive par le Tribunal fédéral, essentiellement dans des cas concernant des servitudes de passage ou des murs mitoyens où le tracé ou l'emplacement apparaissait de manière évidente lors de la visite des lieux. Elle ne pouvait donc être admise que si l'état de fait était totalement incompatible avec l'exercice de la servitude, ce qui n'était pas le cas en l'espèce selon la compréhension de bonne foi qu'elle s'était forgée. En tout état, la situation n'était pas à ce point flagrante qu'il se justifiait de faire abstraction d'une inscription figurant au registre foncier, certes erronée, mais qui jouissait pleinement de la foi publique. Elle rappelle par surabondance que l'erreur commise par le registre foncier était une inscription indue, qui selon la doctrine devait bénéficier de la présomption d'exactitude qui ne pouvait être renversée lorsqu'un tiers avait acquis le fonds de bonne foi après la commission de l'erreur, le législateur ayant voulu assurer la sécurité des transactions immobilières, en protégeant la personne qui acquiert un droit réel sur un immeuble en se fiant de bonne foi au registre foncier.

#### **E. 3.4**

Les allégations de la recourante sur son absence de connaissance juridique et d'expérience en matière immobilière ne ressortent pas de l'arrêt querellé, sans que celle-ci soulève à cet égard un grief d'arbitraire (cf. supra consid. 2.2) ni même ne précise en quoi elles seraient pertinentes pour apprécier sa bonne foi. Par ailleurs, la recourante ne tire aucune conséquence de son assertion relative à la présence des plans de 1912 aux archives. Quoiqu'il en soit, la cour cantonale a notamment indiqué, sans qu'elle le conteste, que bien que certains documents étaient archivés, ils étaient disponibles et que l'extrait de réinscription et les feuillets papier des parcelles concernées, qui mentionnaient que le fonds servant était la parcelle " no 3006 a ", étaient consultables au registre foncier sur demande. Quant au témoignage de la venderesse, la recourante se limite à affirmer qu'il mettrait en évidence que celle-là était convaincue que la servitude valait pour l'ensemble du fonds servant. Or, elle n'expose pas en quoi cet élément serait déterminant. Pour le surplus, elle ne remet pas en cause la motivation de la cour cantonale selon laquelle l'on ne pouvait pas retenir qu'elle avait reçu des informations de la venderesse sur le fait que la servitude portait sur l'ensemble du fonds servant, ni la motivation subsidiaire selon laquelle la bonne foi de la recourante s'examinait au regard de l'inscription au registre foncier et non au regard des déclarations de tiers ou du contexte de la vente immobilière et que, même à supposer qu'il fallût retenir ce témoignage dans les termes allégués par la recourante, il mettrait en lumière une contradiction entre ce que considérait le témoin et l'inscription de la servitude au registre foncier informatisé. Cela étant, il est établi que, lorsque la recourante a acquis le fonds dominant, elle avait uniquement connaissance des données informatisées au registre foncier. Il est également établi qu'au moment de cette acquisition, le registre informatisé ne mentionnait pas, à la suite d'une erreur commise lors du processus d'informatisation, que seule une partie du fonds servant était grevée par la servitude et que l'extrait du registre des droits informatisés précisait que les constructions sur le fonds servant ne pourraient dépasser quatre mètres de hauteur dès le sol naturel. Indépendamment de la question de savoir si les indications contenues dans ces documents étaient suffisamment claires et exhaustives pour dispenser la recourante de consulter les pièces justificatives, force est de constater qu'elles différaient de l'état physique réel et extérieurement visible du fonds servant puisqu'une ancienne bâtisse et un garage, tous deux d'une hauteur supérieure à quatre mètres, y sont construits, la première sur la partie est du bien-fonds et le second sur la partie ouest. La recourante admet s'être rendue compte que ces bâtiments n'étaient pas

conformes avec l'étendue de la servitude qui figurait dans les documents informatisés précités, étant donné qu'elle explique avoir compris à l'époque que la restriction de bâtir à plus de quatre mètres de hauteur s'appliquait à l'ensemble de la parcelle, sous réserve du volume déjà bâti. Au vu de la contradiction entre les inscriptions du registre foncier informatisé et l'état des lieux physique, la recourante ne pouvait pas se limiter à considérer que la restriction à bâtir lui garantissait l'absence de nouvelles constructions sur le fonds servant d'une hauteur supérieure à quatre mètres - une telle interprétation étant manifestement incompatible avec les inscriptions du registre informatisé au moment de l'acquisition du bien-fonds dominant -, mais aurait dû procéder à des investigations complémentaires, notamment en consultant l'extrait de réinscription et les feuillets papier des parcelles concernées. Faute de l'avoir fait, elle n'a pas fait preuve de l'attention commandée par les circonstances et ne peut donc se prévaloir de sa bonne foi. Au surplus, on ne saisit pas la portée, par rapport au reste de son argumentation, que la recourante entend attacher au cas d'espèce à son rappel théorique sur la protection des tiers de bonne foi en cas d'inscription indue, étant relevé que pour être protégé par une inscription indue, le tiers doit être de bonne foi, ce qui implique également qu'il ne soit pas déchu de son droit de l'invoquer en raison d'un manque d'attention exigée par les circonstances. Il résulte de ce qui précède que les griefs de la recourante doivent être rejetés, dans la mesure de leur recevabilité. Au vu de ce résultat et dès lors qu'elles ne font l'objet d'aucune motivation, les conclusions sur les frais et dépens de deuxième instance formulées dans le recours ne sauraient être admises.

#### **E. 4**

En définitive, le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable. Les frais judiciaires sont mis à la charge de la recourante, qui succombe ( art. 66 al. 1 LTF ). L'intimée, qui n'a pas été invitée à se déterminer sur le fond et qui n'a pas été suivie sur la question de l'effet suspensif, n'a droit à aucuns dépens ( art. 68 al. 1 LTF ).

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