

VD_FINDINFO AP / 2011 / 64 vom 16. Februar 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-02-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_AP___2011___64

FR: VD_FINDINFO AP / 2011 / 64 du 16 février 2011

IT: VD_FINDINFO AP / 2011 / 64 del 16 febbraio 2011

Regeste

FOI PUBLIQUE, ACTION EN RECTIFICATION DU REGISTRE FONCIER,
PLAN{REGISTRE FONCIER}, MITOYENNETÉ | 973 CC

Erwägungen

E. 1

Depuis le 1^{er} février 2001, A.D._____ et B.D._____ sont copropriétaires, chacun pour une demie, de la parcelle no [...] de la Commune de Riex sur laquelle est érigé le bâtiment no ECA [...]. K._____ est propriétaire de la parcelle no [...] de la Commune de Riex qui supporte le bâtiment no ECA [...]. Les bâtiments no ECA [...] et no ECA [...] sont contigus.

E. 2

Sur le plan cadastral original, levé entre 1905 et 1906, le mur séparant les parcelles nos [...] et [...] n'était mitoyen que sur une partie de sa longueur, à savoir dans la première partie se situant à l'est des bâtiments, le reste du mur se situant exclusivement sur la parcelle no [...], propriété de K._____. Suite à la numérisation du plan cadastral effectuée en 1998, le mur séparant les parcelles nos [...] et [...] a été désigné comme mitoyen sur toute sa longueur. La modification de la désignation du mur est imputable au fait que la personne chargée de digitaliser le plan a trouvé illogique que le mur ne soit pas mitoyen sur toute sa longueur et a ainsi effectué une modification du plan en le rendant entièrement mitoyen. Les parties n'ont pas été informées de la modification introduite par le plan numérisé. La divergence entre le plan cadastral de 1905/1906 et le plan numérisé quant à la mitoyenneté du mur séparant les parcelles nos [...] et [...] a été repérée dès 2002 par le géomètre [...], puis a été reconnue par le Département des finances et des relations extérieures.

E. 3

Au moment de l'acquisition de leur immeuble, A.D._____ et B.D._____ ignoraient la divergence entre le plan cadastral de 1905/1906 et le plan numérisé.

E. 4

Après l'acquisition par A.D._____ et B.D._____ de leur immeuble, le Registre foncier du district de Lavaux a procédé à la correction du plan numérisé afin de le rendre conforme au plan cadastral original de 1905/1906. Le mur apparaît à nouveau mitoyen sur une partie seulement de sa longueur.

E. 5

Selon les indications du géomètre [...], la ligne séparative des immeubles ne passe pas par le milieu du mur. Le mur se trouve notamment sur le fonds de K._____ à l'angle de la cour

et n'est donc pas entièrement sur la limite de propriété.

E. 6

Par demande du 23 avril 2009, A.D. _____ et B.D. _____ ont ouvert action contre K. _____, concluant, avec suite de dépens, à ce que le Registre foncier du district de Lavaux soit rectifié en ce sens que le plan représentant le mur délimitant le bâtiment no ECA [...] de la parcelle no [...] de la Commune de Riex du bâtiment no ECA [...] de la parcelle [...] de la Commune de Riex est représenté comme mitoyen sur toute sa longueur (II) et à ce que le Conservateur du Registre foncier du district de Lavaux soit invité à procéder à cette rectification (III). Les demandeurs ont produit, à l'appui de leur demande, un bordereau de 6 pièces (pièces 1 à 6) et ont requis la production par le Conservateur du Registre foncier du district de Lavaux d'une pièce. Dans sa réponse du 23 juillet 2009, K. _____ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'action. Le défendeur a produit, à l'appui de sa réponse, un bordereau de 8 pièces (pièces 101 à 108).

E. 7

En droit, le premier juge a considéré que les demandeurs avaient acquis leur immeuble en se fondant de bonne foi sur une inscription inexacte du registre foncier et qu'ils devaient dès lors être maintenus dans leur acquisition en application de l'art. 973 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), en conséquence de quoi la rectification du Registre foncier du district de Lavaux devait être ordonnée afin que le mur délimitant les bâtiments no ECA [...] et no ECA [...] de la Commune de Riex soit représenté comme mitoyen sur toute sa longueur. B. Par acte du 3 septembre 2010, K. _____ a recouru contre ce jugement, concluant principalement à sa réforme en ce sens que les conclusions de la demande de A.D. _____ et B.D. _____ sont rejetées et que des dépens, fixés à dire de justice, sont mis à leur charge, et, subsidiairement, à son annulation et au renvoi de la cause en première instance. Par mémoire du 1^{er} novembre 2010, le recourant a développé ses moyens, maintenu ses conclusions principales et retiré sa conclusion subsidiaire en nullité. Dans leur mémoire du 17 janvier 2011, les intimés A.D. _____ et B.D. _____ ont conclu, avec suite de dépens, au rejet du recours. En droit : 1. a) Le jugement attaqué a été communiqué aux parties avant l'entrée en vigueur du CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272) au 1^{er} janvier 2011, de sorte que les voies de droit demeurent régies par le droit de procédure cantonal (art. 405 al. 1 CPC). b) Les art. 443, 444, 445 et 451 ch. 3 CPC-VD (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966) ouvrent la voie du recours en réforme et en nullité contre les jugements principaux rendus par un Président de Tribunal d'arrondissement. En l'espèce, le recourant a conclu dans son acte principalement à la réforme et subsidiairement à la nullité. Dans son mémoire, il a renoncé à invoquer des moyens de nullité et a déclaré retirer sa conclusion en nullité, de sorte que son recours ne tend plus qu'à la réforme du jugement attaqué. Interjeté en temps utile (art. 458 CPC-VD) par une partie qui y a intérêt, le recours est recevable. 2. En matière de recours en réforme contre un jugement 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-VD). En l'espèce, l'état de fait retenu par le premier juge est conforme aux pièces du dossier et aux autres preuves administrées, sans qu'une instruction complémentaire ne soit ni requise, ni nécessaire. L'état de fait doit néanmoins être complété en ce sens que le mur séparant les parcelles nos [...] et [...] de la Commune de Riex présente un « jour » en briques de verre sur sa portion non mitoyenne (selon le plan cadastral original levé en 1905/1906), comme cela ressort de la pièce 103 produite par le défendeur à l'appui de sa réponse du 23 juillet 2009.

3. Le recourant soutient que, en cas de divergence, l'effet de la foi publique n'est conféré qu'au plan cadastral original, qui en l'espèce fait mention de la mitoyenneté du mur sur une partie de sa longueur, à l'exclusion du plan numérique, dont se prévalent les intimés. Pour les intimés au contraire, l'effet de foi publique appartient au plan numérisé plutôt qu'au plan cadastral de 1905/1906. Dans sa version antérieure au 1^{er} juillet 2008, l'art. 950 CC prévoyait que l'immatriculation et la description de chaque immeuble au registre foncier s'opèrent d'après un plan dressé, dans la règle, sur la base d'une mensuration officielle (al. 1), et que le Conseil fédéral décide d'après quels principes le levé de ces plans a lieu (al. 2). Quant aux modalités du levé du plan, l'OMO (Ordonnance du 18 novembre 1992 sur la mensuration officielle, RS 211.432.2), déjà applicable en 2001, définit le plan (art. 7 OMO) et décrit sa procédure d'adoption officielle, notamment lors de révisions périodiques (art. 29 OMO). Une fois mis en vigueur par l'autorité compétente selon les principes fixés par l'OMO, les plans sont ainsi des titres publics et leur exactitude est présumée (P.-H. Steinauer, *Les droits réels*, tome I, Berne 2007, p. 209). En l'espèce, la révision numérique opérée a abouti à un dépôt du plan en août 1998 au Registre foncier du district de Lavaux. Le plan décisif du point de vue de la foi publique en 2001, soit au moment où les intimés ont acquis leur immeuble, ne pouvait ainsi plus être celui de 1905/1906, qualifié à juste titre d'archive par le Conservateur du registre foncier, mais était bien celui, numérisé, de 1998.

4. Selon une pratique de levé de plans plusieurs fois centenaire, les murs mitoyens font l'objet de signes graphiques spécifiques dans les registres fonciers vaudois. Il s'agit en l'occurrence du graphisme des deux côtés du mur entourant la ligne séparative des parcelles (D. Piotet, *Le droit privé vaudois de la propriété foncière*, Lausanne 1991, figure A, p. 1089). Il n'est pas contesté en l'espèce que l'extension du graphisme de la mitoyenneté sur la partie en contrebas du mur séparatif procède d'une erreur, d'ailleurs reconnue par le géomètre [...] et par le Département des finances et des relations extérieures. La présomption d'exactitude attachée au plan de 1905/1906, d'une part, et l'absence de tout titre juridique ayant pu justifier entre-temps la modification de 1998, d'autre part, le démontrent pour le surplus. Les modifications apportées par l'autorité à des éléments jouissant de la foi publique du registre foncier doivent faire l'objet d'un avis obligatoire aux intéressés en application de l'art. 969 CC. Les seules enquêtes d'approbation ne se substituent en effet pas aux mécanismes du droit privé. En l'espèce, l'avis de l'art. 969 CC n'est pas intervenu lors de l'introduction, en 1998, du plan numérisé au registre foncier. La situation créée quant au régime du mur par ce plan est donc clairement illicite, et doit donner lieu à rectification du registre foncier. Si celle-ci est impossible, l'Etat de Vaud doit indemniser la victime de l'erreur de l'autorité qui ne peut plus être corrigée en application de l'art. 955 CC (ATF 106 II 302, JT 1981 I 542 ; ATF 119 II 216, JT 1995 I 117).

5. Le recourant considère que les intimés ne peuvent invoquer leur bonne foi pour être maintenus dans leur propriété, par une rectification du registre foncier, dès lors que ceux-ci pouvaient raisonnablement déduire de certains indices que seule une partie du mur était mitoyen, ce qui aurait dû les conduire, pour le moins, à procéder à des investigations complémentaires. Pour leur part, les intimés objectent à la correction intervenue du registre foncier qu'ils ont acquis de bonne foi la mitoyenneté complète du mur sur la base du plan numérisé de 1998, et que ce droit ne peut être supprimé. Le Tribunal fédéral a admis que les graphismes de mitoyenneté tels que pratiqués dans le canton de Vaud participent à la foi publique du plan, soit du registre foncier, et par là à l'acquisition de bonne foi de l'art. 973 CC (ATF 59 II 221, rés. JT 1934 I 515). Cet arrêt de principe, dans le cas jugé, confirmait la présomption légale de mitoyenneté. Dans la présente cause, il ressort cependant des indications du

géomètre officiel que la ligne séparative des immeubles ne passe pas par le milieu du mur. En particulier, le mur se trouve entièrement sur le fonds du recourant à l'angle de la cour. Lorsque l'indication graphique au registre foncier va au-delà des présomptions légales, l'art. 973 CC et la jurisprudence du Tribunal fédéral précitée restent applicables, mais l'acquéreur doit faire preuve d'une diligence accrue pour être de bonne foi, en particulier en présence d'une présomption légale contraire à la mitoyenneté indiquée (D. Piotet, op. cit., n. 747, p. 409). 6. La présomption de mitoyenneté de l'art. 670 CC peut être renversée par un usage local contraire (D. Piotet, op. cit., n. 763, p. 413). Pour les murs dont la fonction ne se limite pas à séparer deux propriétés – non visés par l'art. 28 CRF (Code rural foncier du 7 décembre 1987, RSV 211.41) – les art. 441 et 442 du Code civil vaudois de 1819 valent toujours comme usage local et ont le pas sur l'art. 670 CC (Piotet, op. cit., n. 810 et 813, p. 430 s.). Dans l'usage vaudois toujours décisif aujourd'hui, les ouvertures existantes dans un mur sont des signes de non-mitoyenneté (art. 442 du Code civil vaudois de 1819 ; cf. D. Piotet, op. cit., n. 823, p. 434). En l'espèce, le mur dans la portion litigieuse était doté, au moment de l'acquisition par les intimés de leur immeuble, d'un « jour » en briques de verre. Ce « jour » vaut ouverture au sens de l'art. 442 du Code civil vaudois de 1819 et constitue ainsi une présomption de non-mitoyenneté. Il en découle que l'on se trouve dans l'hypothèse où le plan infirme la présomption légale et que, si l'acquéreur peut se fier au registre foncier, la présomption légale contraire le contraint à une diligence accrue (Piotet, op. cit., n. 747, p. 409) et non dans celle visée par l'ATF 59 II 221, où le plan confirmait la présomption légale de l'art. 670 CC. L'on relèvera encore que cette ouverture eût été interdite au recourant sans l'accord des prédécesseurs des intimés si le mur avait été mitoyen (art.

E. 10

CRF). Or, rien ne laisse supposer qu'un tel accord ait été donné, ni que l'ouverture ait été réalisée malgré son interdiction. 7. Lorsque l'indication de mitoyenneté sur plan est contredite par une présomption de non-mitoyenneté, la bonne foi de l'acquéreur selon l'art. 973 CC suppose l'exercice d'une vigilance accrue, cas échéant des vérifications supplémentaires (D. Piotet, op. cit., n. 747, p. 409). Une de ces vérifications eût pu consister à vérifier sur le plan original archivé la conformité de l'indication au plan actuel, s'agissant de bâtiments anciens. Le Conservateur du registre foncier et le premier juge ont considéré que les intimés étaient de bonne foi parce qu'ils n'ont eu connaissance que du plan de 1998, et non du plan archivé. Il ne s'est pas prononcé sur le cas d'une vigilance accrue qui leur incombait. Dans sa jurisprudence, le Tribunal fédéral a déjà à plusieurs reprises souligné que l'état physique des lieux, s'il ne correspondait pas aux indications du registre foncier, pouvait influencer sur la bonne foi de l'acquéreur (par exemple TF, 5A_287/2010 du 5 juillet 2010). Lorsque, comme en l'espèce, une présomption de l'usage local contredit la présomption d'exactitude du registre foncier, toujours en lien avec l'état physique de la construction, la bonne foi ne saurait être admise sans vérification supplémentaire. En l'occurrence, les intimés n'ont pas établi avoir procédé à une telle vérification. 8. En conclusion, le recours doit être admis et le jugement rendu le 26 mars 2010 réformé en ce sens que la demande en rectification du registre foncier du 23 avril 2009 est rejetée, que les frais de justice des demandeurs, solidairement entre eux, sont arrêtés à 2'230 fr. et ceux du défendeur à 1'480 fr., et que les demandeurs, solidairement entre eux, doivent verser au défendeur, à titre de dépens, la somme de 4'560 fr., TVA en sus sur 3'080 francs. Vu l'issue du recours, les frais de rectification au Registre foncier, pris en compte par le premier juge, n'ont plus de raison d'être. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 500

francs (art. 232 TFJC). Obtenant gain de cause, le recourant a droit à des dépens de deuxième instance, qu'il convient de fixer à 2'000 fr. (art. 2 al. 1 TAv). Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant en audience publique, prononce : I. Le recours est admis. II. Le jugement est réformé comme il suit : I. La demande en rectification du registre foncier du 23 avril 2009 est rejetée. II. Les frais de justice des demandeurs, solidairement entre eux, sont arrêtés à 2'230 fr. (deux mille deux cent trente francs) et ceux du défendeur à 1'480 fr. (mille quatre cent huitante francs). III. Les demandeurs A.D. _____ et B.D. _____, solidairement entre eux, doivent verser au défendeur K. _____ la somme de 4'560 fr. (quatre mille cinq cent soixante francs), TVA en sus sur 3'080 fr. (trois mille huitante francs). III. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 500 fr. (cinq cents francs). IV. Les intimés A.D. _____ et B.D. _____, solidairement entre eux, doivent verser au recourant K. _____ la somme de 2'000 fr. (deux mille francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président : Le greffier : Du 16 février 2011 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 Alexandre Bernal (pour K. _____) ; ■ Me Mathias Keller (pour A.D. _____ et B.D. _____). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est inférieure à 30'000 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). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : ■ M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois. Le greffier :

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