

# **VD\_GERICHTE PP09.015238 vom 16. Februar 2011**

VD Tribunal cantonal, 2011-02-16, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_PP09.015238](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PP09.015238)

FR: VD\_GERICHTE PP09.015238 du 16 février 2011

IT: VD\_GERICHTE PP09.015238 del 16 febbraio 2011

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Depuis le 1er 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 [...].

- 3 - 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

- 4 - 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 Rieux du bâtiment no ECA [...] de la parcelle [...] de la Commune de Rieux 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**

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.

#### **E. 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.

- 11 - 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).

- 12 - 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.

- 13 - 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.