

# VD\_OMNI GE.2020.0026 vom 10. Mai 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-05-10, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_GE.2020.0026](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_GE.2020.0026)

FR: VD\_OMNI GE.2020.0026 du 10 mai 2021

IT: VD\_OMNI GE.2020.0026 del 10 maggio 2021

## Regeste

A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_/Département des finances et des relations extérieures | Recours contre la décision du Chef du Département des finances et des relations extérieures confirmant le rejet, par les conservateurs du registre foncier concernés, des réquisitions d'inscription de servitudes (usufruits et droits d'habitation) au registre foncier. En l'occurrence, c'est à bon droit que l'autorité intimée a estimé que les réquisitions litigieuses manquaient de clarté à plusieurs égards (notamment s'agissant de l'objet et l'exercice des servitudes) et devaient dès lors être rejetées (consid. 4). Grief relatif à la prévention de l'autorité intimée rejeté (consid. 2). Recours rejeté.

## Erwägungen

### E. 1

L'art. 956a al. 1, 1 ère phrase, du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC; RS 210) dispose que les décisions de l'office du registre foncier peuvent faire l'objet d'un recours devant l'autorité désignée par le canton. Aux termes de l'art. 25 al. 2 LRF, toutes les décisions du conservateur peuvent faire l'objet d'un recours au département (1 ère phrase). Les dispositions de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative sont applicables (2 ème phrase). A teneur de l'art. 92 al. 1 LPA-VD, le Tribunal cantonal connaît des recours contre les décisions et décisions sur recours rendues par les autorités administratives, lorsque la loi ne prévoit, comme en l'espèce, aucune autre autorité pour en connaître. En outre, l'art. 956a al. 2 CC confère la qualité pour recourir à toute personne atteinte de manière particulière par une décision de l'office du registre foncier et ayant un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (ch. 1). Dans le cas d'espèce, les recourants demandent l'inscription de servitudes au registre foncier; ils disposent dès lors d'un intérêt digne de protection évident à obtenir la modification de la décision attaquée, qui leur refuse cette inscription. Par ailleurs, interjeté dans les formes et le délai prescrits par la loi, le recours est recevable, de sorte qu'il convient d'entrer en matière sur le fond (art. 79 al. 1, 95 et 99 LPA-VD).

### E. 2

Les recourants font valoir que l'autorité intimée aurait fait preuve de prévention à l'égard de leur conseil, étant rappelé que celui-ci n'a pas directement procédé devant l'autorité de céans. a) aa) L'art. 29 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) dispose que toute personne a droit, dans une procédure judiciaire ou administrative, à ce que sa cause soit traitée équitablement. bb) En droit vaudois, l'art. 9 LPA-VD prévoit les motifs de récusation suivants: "Toute personne appelée à rendre ou à préparer une décision ou un jugement doit se récuser: a. si elle a un intérêt personnel dans la cause; b. si elle a agi dans la même cause à un autre titre, notamment comme membre d'une autorité, comme conseil d'une partie, comme expert ou comme témoin; c. si elle est

liée par les liens du mariage ou du partenariat enregistré ou fait durablement ménage commun avec une partie, son mandataire ou une personne qui a agi dans la même cause comme membre de l'autorité précédente; la dissolution du mariage ou du partenariat enregistré ne supprime pas le motif de récusation; d. si elle est parente ou alliée en ligne directe ou, jusqu'au troisième degré inclus, en ligne collatérale avec une partie, son mandataire ou une personne qui a agi dans la même cause comme membre de l'autorité précédente; e. si elle pourrait apparaître comme prévenue de toute autre manière, notamment en raison d'une amitié étroite ou d'une inimitié personnelle avec une partie ou son mandataire." Aux termes de l'art. 10 al. 2 LPA-VD, les parties qui souhaitent demander la récusation d'une autorité ou de l'un de ses membres doivent le faire dès connaissance du motif de récusation. cc) Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, de manière générale, les dispositions sur la récusation sont moins sévères pour les membres des autorités administratives que pour les autorités judiciaires (cf. arrêt TF 2C\_238/2018 du 28 mai 2018 consid. 4.2; dans le même sens pour la jurisprudence cantonale: CDAP AC.2016.0045 du 11 avril 2017 consid. 3a et les références citées). Contrairement à l'art. 30 al. 1 Cst., qui ne concerne que les procédures judiciaires, l'art. 29 al. 1 Cst. n'impose en effet pas l'indépendance et l'impartialité comme maxime d'organisation d'autorités gouvernementales, administratives ou de gestion et n'offre pas, dans ce contexte, une garantie équivalente à celle applicable aux tribunaux (cf. arrêts TF 2C\_975/2014 du 27 mars 2015 consid. 3.2; 2C\_127/2010 du 15 juillet 2011 consid. 5.2). En règle générale, les prises de position qui s'inscrivent dans l'exercice normal des fonctions gouvernementales, administratives ou de gestion, ou dans les attributions normales de l'autorité partie à la procédure, ne permettent pas, dès lors que l'autorité s'exprime avec la réserve nécessaire, de conclure à l'apparence de la partialité et ne sauraient justifier une récusation, au risque sinon de vider de son sens la procédure administrative (ATF 140 I 326 consid. 5.2 p. 330; arrêt TF précité 2C\_238/2018 consid. 4.2). Une autorité, ou l'un de ses membres, a en revanche le devoir de se récuser lorsqu'elle dispose d'un intérêt personnel dans l'affaire à traiter, qu'elle manifeste expressément son antipathie envers l'une des parties ou s'est forgée une opinion inébranlable avant même d'avoir pris connaissance de tous les faits pertinents de la cause (cf. arrêts TF 2C\_238/2018 précité consid. 4.2; 2C\_931/2015 du 12 octobre 2016 consid. 5.1). Le Tribunal fédéral a relevé à cet égard que la récusation doit rester l'exception si l'on ne veut pas vider la procédure et la réglementation de l'administration de son sens. Il a ajouté que tel doit a fortiori être le cas lorsque la récusation vise à relever une autorité entière des tâches qui lui sont attribuées par la loi et qu'aucune autre autorité ordinaire ne peut reprendre ses fonctions (ATF 122 II 471 consid. 3b p. 477; CDAP AC.2018.0040 du 1<sup>er</sup> avril 2019 consid. 3). b) aa) Les recourants soutiennent, dans leur réplique, que la Direction du Registre foncier aurait fait preuve de prévention à l'égard de leur mandataire, en retournant à ce dernier les réquisitions d'inscription n os 010-2019/4797 et 018-2019/10566 et en l'invitant à les adresser aux registres fonciers concernés. Ils ne prennent toutefois pas de conclusions particulières à cet égard. bb) En l'occurrence, on constate que les recourants soulèvent la question de la récusation de l'autorité intimée pour la première fois dans leur réplique du 24 juin 2020 devant le tribunal, alors que le comportement incriminé remonte au mois de septembre 2019, comme en atteste le courrier de la Direction du Registre foncier du 26 septembre 2019. Il s'ensuit que les recourants sont manifestement à tard pour faire valoir ce grief, qui n'est dès lors pas recevable pour ce motif. Par surabondance, on relèvera que le grief aurait de toute façon dû être rejeté sur le fond. On voit en effet mal en quoi le comportement de l'autorité intimée pourrait donner

l'apparence de partialité ou de prévention à l'égard du mandataire des recourants ou des recourants eux-mêmes. La situation jugée problématique par ces derniers semble plutôt s'expliquer par le fait que l'autorité intimée avait transmis les réquisitions qui ont ensuite été enregistrées par les registres fonciers compétents sous n os 010-2019/4797 et 018-2019/10566 au conseil des recourants, afin qu'elles soient complétées s'agissant des lieux, dates et signatures. Or, lesdites réquisitions ont été modifiées dans leur contenu, selon les explications concordantes des parties à cet égard (les inscriptions relatives aux droits d'habitation qui avaient été exclues par l'autorité intimée auraient été rajoutées par les recourants), de sorte que l'autorité intimée les a manifestement considérées comme de nouvelles réquisitions à déposer auprès des registres fonciers compétents, auxquels il appartient de statuer en première instance. Cette manière de procéder ne saurait constituer un motif de récusation de l'autorité intimée. Partant, ce premier grief est écarté.

### **E. 3**

A titre de mesure d'instruction, les recourants semblent requérir la production des réquisitions d'inscription n os 010-2019/4797 et 018-2019/10566, déposées auprès des registres fonciers de La Côte et d'Aigle et de la Riviera le 24 octobre 2019. a) aa) Le droit d'être entendu comprend le droit pour l'administré de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes et de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 145 I 167 consid. 4.1 p. 170; 140 I 285 consid. 6.3.1 p. 299; CDAP PE.2018.0117 du 7 janvier 2019 consid. 2a). Aux termes de l'art. 34 LPA-VD, les parties participent à l'administration des preuves (al. 1) et peuvent notamment présenter des offres de preuve (al. 2 let. d). L'autorité n'est toutefois pas liée par les offres de preuve formulées par les parties (art. 28 al. 2 LPA-VD; cf. ég. art. 34 al. 3 LPA-VD); de jurisprudence constante en effet, le droit d'être entendu n'empêche pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 p. 299; TF 2C\_954/2018 du 3 décembre 2018 consid. 5; CDAP PE.2018.0208 du 29 mai 2019 consid. 3a). bb) Par ailleurs, l'objet du litige est défini par trois éléments: la décision attaquée, les conclusions du recours et les motifs de celui-ci. Selon le principe de l'unité de la procédure, ne peuvent être examinés et jugés, en principe, que les rapports juridiques à propos desquels l'autorité administrative s'est prononcée préalablement, d'une manière qui la lie sous forme de décision. L'objet du litige peut être réduit devant l'autorité de recours, mais pas étendu, ni modifié (art. 79 LPA-VD applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD; ATF 136 V 362 consid. 3.4.2 p. 365). b) En l'occurrence, la décision attaquée porte sur le rejet des réquisitions n os 2018/00979 et 2018/553 déposées le 13 février 2018 auprès des registres fonciers concernés. Le litige est dès lors circonscrit à la seule question du rejet de ces réquisitions, étant précisé que toute question relative aux réquisitions n os 010-2019/4797 et 018-2019/10566, déposées ultérieurement auprès des mêmes registres fonciers - et n'ayant pas encore fait l'objet d'un examen par ces derniers -, doit être considérée comme excédant l'objet du litige et, partant, irrecevable dans la présente procédure. En effet, comme on l'a vu ci-avant, les réquisitions n os 010-2019/4797 et 018-2019/10566 doivent être considérées comme de nouvelles réquisitions par rapport aux réquisitions n os 2018/00979 et 2018/553. Dans ces conditions, la mesure d'instruction sollicitée - visant la production des réquisitions n os 010-2019/4797 et 018-2019/10566 - n'apparaît pas pertinente, de sorte

que le tribunal y renoncera, sans qu'il n'en résulte une violation du droit d'être entendu des parties.

#### **E. 4**

Sur le fond, se pose la question de savoir si c'est à bon droit que l'autorité intimée a confirmé les décisions de rejet des réquisitions n os 2018/00979 et 2018/553 rendues par les registres fonciers de La Côte et d'Aigle et de la Riviera. a) aa) Le registre foncier donne l'état des droits sur les immeubles (art. 942 al. 1 CC). Il comprend le grand livre, les documents complémentaires (plan, rôle, pièces justificatives, état descriptif) et le journal (al. 2). Sont immatriculés comme immeubles au registre foncier (art. 943 al. 1 CC): les biens-fonds (ch. 1), les droits distincts et permanents sur des immeubles (ch. 2), les mines (ch. 3) et les parts de copropriété d'un immeuble (ch. 4). L'art. 23 ORF précise qu'une part de copropriété peut être immatriculée comme immeuble au registre foncier lorsque cela sert à la clarté et à la précision des écritures (al. 2). Chaque immeuble reçoit un feuillet et un numéro distinct dans le grand livre (art. 945 al. 1 CC). Les réquisitions d'inscription sont portées dans le journal à mesure qu'elles ont lieu et à la suite les unes des autres, avec l'indication de leur auteur et de leur objet (art. 948 al. 1 CC). Le registre foncier est destiné à l'inscription des droits immobiliers suivants (art. 958 al. 1 CC): la propriété (ch. 1), les servitudes et les charges foncières (ch. 2) et les droits de gage (ch. 3). bb) Selon l'art. 731 CC, l'inscription au registre foncier est nécessaire pour la constitution des servitudes (al. 1). L'acte constitutif d'une servitude n'est valable que s'il a été passé en la forme authentique (art. 732 al. 1 CC). La servitude doit être dessinée sur un extrait de plan du registre foncier lorsque son exercice se limite à une partie de l'immeuble et que le lieu où elle s'exerce n'est pas décrit avec suffisamment de précision dans le titre (art. 732 al. 2 CC). Les modalités de la forme authentique sont déterminées par les cantons (art. 55 Tit. fin. CC), lesquels doivent notamment désigner les personnes habilitées à établir des actes authentiques. Dans le champ des actes volontaires de constitution entre vifs d'une servitude, la convention de partage successoral échappe à l'exigence de la forme authentique: elle doit simplement revêtir la forme écrite (art. 634 al. 2 CC; Maria Consuelo Argul, in Pichonnaz/Foëx/Piotet [éd.], Commentaire Romand, Code civil II, Bâle 2016 [ci-après: CR CC II], n° 2 ad art. 732). La forme exigée doit couvrir tous les éléments essentiels permettant de déterminer la charge imposée au propriétaire du fonds servant, notamment l'indication précise du contenu, de l'étendue, de l'assiette et des modalités d'exercice de la servitude, qui doivent être déterminables même par un tiers. Le but pour lequel les parties veulent constituer une servitude fait partie du contenu au sens large de celle-ci et les parties devraient donc rédiger un acte qui ne laisse pas la moindre place à l'incertitude ou à l'équivoque en ce qui concerne l'intérêt que présente la servitude pour son titulaire. Si un élément essentiel n'est pas déterminé ou déterminable avec certitude, le conservateur du registre foncier doit rejeter la réquisition d'inscription (CR CC II - Maria Consuelo Argul, n os 5-10 ad art. 732). La question du rejet d'une réquisition d'inscription sera approfondie ci-après (cf. consid. 4a/ff). cc) L'usufruit est une servitude personnelle proprement dite, incessible et intransmissible (CR CC II - Alexandra Farine Fabbro, n° 16 ad art. 745); l'usufruitier peut néanmoins, en principe, transférer l'exercice de son droit à un tiers (Paul-Henri Steinauer, Les droits réels, tome III, 4 ème éd. Berne 2012, n° 2438). Aux termes de l'art. 745 CC, l'usufruit peut être établi sur des meubles, des immeubles, des droits ou un patrimoine (al. 1). Il confère à l'usufruitier, sauf disposition contraire, un droit de jouissance complet sur la chose (al. 2). L'usufruit d'un immeuble peut être limité à une partie définie d'un bâtiment ou de l'immeuble (al. 3). Il s'établit par l'inscription au registre foncier (art. 746 al. 1 CC). Il sied

de préciser qu'il est possible de grever une part de copropriété (ordinaire ou d'étage) d'un usufruit. Le cas échéant, l'usufruit porte sur la chose, non sur le droit lui-même. En d'autres termes, l'objet matériel de l'usufruit est la part de copropriété, alors que l'immeuble lui-même en est l'objet formel. Il faudra donc inscrire l'usufruit sur le feuillet de l'immeuble de base, en mentionnant que l'exercice de l'usufruit est limité à la part de copropriété. Lorsque l'immeuble de base est ou va être lui-même grevé d'un autre droit réel limité (ou personnel), il s'agit de déterminer les rangs des différents droits (CR CC II - Alexandra Farine Fabbro, n os 5-6 ad art. 745). A noter que l'usufruit sur un immeuble peut également être constitué en faveur du propriétaire par une déclaration unilatérale (art. 733 CC par analogie). Une réquisition en la forme authentique (voir art. 732 al. 1 CC) du propriétaire adressée au conservateur du registre foncier est alors suffisante (Steinauer, op. cit., n° 2417a). dd) Selon l'art. 776 CC, le droit d'habitation est le droit de demeurer dans une maison ou d'en occuper une partie (al. 1). Les règles de l'usufruit sont applicables, sauf disposition contraire de la loi (al. 3). Comme l'usufruit, le droit d'habitation est une servitude personnelle proprement dite, incessible et intransmissible (art. 776 al. 2 CC). Il se distingue de l'usufruit sur deux points essentiels: d'abord, il ne procure qu'une jouissance limitée sur l'immeuble grevé, à savoir le droit de l'utiliser pour l'habiter; ensuite, même son exercice ne peut pas être cédé (Steinauer, op. cit., n° 2497). Le droit d'habitation peut se présenter sous trois formes: un droit exclusif d'habitation dans une maison ou dans certains locaux de cette maison (étage ou appartement), un droit de co-utilisation, c'est à dire le droit d'habiter dans une maison ou une partie de maison avec le copropriétaire, ou un droit d'habitation exclusif dans certains locaux, avec le droit d'utiliser, avec d'autres personnes, d'autres locaux (Steinauer, op. cit., n os 2500-2503). Le droit d'habitation peut par ailleurs porter sur une part de copropriété ordinaire; dans ce cas, il est toutefois exigé que l'utilisation du bâtiment soit partagée entre les copropriétaires (Steinauer, op. cit., n° 2504a; CR CC II - Amédéo Wermelinger, n° 25 ad art. 776). ee) L'office du registre foncier n'opère d'inscription que sur réquisition (art. 46 al. 1 ORF). Selon l'art. 47 ORF, la réquisition ne peut être subordonnée à aucune condition ni réserve (al. 1, première phrase). Elle indique séparément chaque inscription à faire (al. 2). Lorsque plusieurs réquisitions en corrélation les unes avec les autres sont présentées en même temps, l'ordre des opérations à faire doit être indiqué (al. 3). Au niveau cantonal, l'art. 12 al. 3 LRF précise que la réquisition pour le registre foncier indique de façon exacte et complète l'inscription requise, ainsi que toutes les données nécessaires. Conformément à l'art. 83 ORF, sur la base des autres pièces justificatives accompagnant la réquisition, l'office du registre foncier vérifie que les conditions légales de l'inscription au grand livre sont réunies (al. 1). Il contrôle (al. 2): "[...] a. la forme et le contenu de la réquisition; b. l'identité de la personne qui présente la réquisition; c. le droit de disposer de la personne qui présente la réquisition (art. 84); d. en cas de réquisition par un représentant: ses pouvoirs de représentation; e. la capacité civile, lorsqu'elle est restreinte d'après les pièces justificatives déposées ou les écritures du registre foncier; f. l'inscription requise, pour s'assurer qu'elle est susceptible de faire l'objet d'une inscription au registre foncier; g. le justificatif relatif au titre, en particulier sa forme; h. les pièces justificatives accompagnant la réquisition, pour s'assurer qu'elles sont complètes; i. les autorisations et les consentements nécessaires, pour s'assurer qu'ils ont été produits." Le pouvoir d'examen du conservateur du registre foncier se limite principalement à un examen formel. Il ne peut procéder à aucune opération sans légitimation préalable du requérant quant à son droit de disposition et au titre sur lequel se fonde l'opération ( art. 965 al. 1 CC ). S'agissant du titre d'acquisition, son contrôle porte avant tout sur l'observation des formes

auxquelles la validité de l'acte est subordonnée ( art. 965 al. 3 CC ). Toutefois, bien que l'art. 965 al. 3 CC ne l'indique pas, le pouvoir d'examen s'étend aussi aux questions de fond dont l'office peut contrôler facilement la réalisation (Paul-Henri Steinauer, Les droits réels, tome I, 6 ème éd., Berne 2019, n° 1169). Lorsque l'office du registre foncier ne peut pas s'assurer lui-même de l'authenticité de la signature, il exige sa légalisation (art. 86 al. 1 ORF). La signature de la personne qui présente la réquisition n'a pas besoin d'être légalisée lorsque la légalisation figure déjà dans un acte authentique (al. 2). Sur le plan cantonal, l'art. 13 LRF dispose que les signatures apposées sur un acte sous seing privé sont légalisées, à moins qu'elles ne soient connues du conservateur ou apposées en sa présence (al. 2). Les notaires, les ingénieurs géomètres inscrits au registre des géomètres et les communes qui présentent un acte sous seing privé sont dispensés de la légalisation, mais sont responsables de l'authenticité des signatures et de l'identité des signataires (al. 3). ff) L'art. 87 ORF, relatif aux requêtes imparfaites, prévoit que lorsque les conditions de l'inscription au grand livre ne sont pas remplies, l'office du registre foncier rejette la requête (art. 87 al. 1 ORF). L'office du registre foncier peut fixer à la personne qui présente la réquisition un bref délai pour apporter les pièces justificatives manquantes. Lorsque le défaut n'est pas réparé dans le délai fixé, la requête est rejetée (al. 2). Les motifs du rejet doivent être communiqués par écrit à la personne qui présente la réquisition ainsi qu'à quiconque touché par la décision, avec l'indication des voies de recours. La décision de rejet doit être consignée au journal (al. 3). Lorsque la décision de rejet fait l'objet d'un recours, l'office du registre foncier l'indique au journal. Les cantons peuvent prévoir une mention au grand livre (al. 4). b) En l'espèce, les réquisitions litigieuses portent sur l'inscription de servitudes (usufruits et droits d'habitation) en faveur des recourants sur les immeubles n os \*\*\*\*\* de Bex et \*\*\*\*\* de Préverenges et se fondent sur la convention de partage de la succession de feu D.\_\_\_\_\_. Les décisions de rejet de ces réquisitions, rendues par les registres fonciers concernés, ont été confirmées sur recours par l'autorité intimée. Les différents motifs invoqués à l'appui de cette dernière décision seront examinés ci-après. c) aa) Dans un argument lié à la forme, l'autorité intimée fait valoir que les signatures apposées sur les réquisitions litigieuses n'auraient pas été légalisées, contrairement aux exigences posées par les art. 86 al. 1 ORF et 13 LRF. En l'espèce, il ressort des réquisitions incriminées qu'elles ont été signées une première fois par les recourants le 15 juillet 2017 et que les signatures apposées à cette date ont fait l'objet d'une légalisation par le notaire F.\_\_\_\_\_. A la suite du rejet desdites réquisitions, les recourants ont réutilisé les mêmes formulaires et ont modifié les inscriptions requises. Ils ont alors signé une nouvelle fois lesdits formulaires le 5 février 2018, en apposant leurs signatures en regard de celles du 15 juillet 2017. On constate toutefois que les signatures du 5 février 2018 n'ont manifestement pas fait l'objet d'une nouvelle légalisation par un notaire. Les recourants ne contestent pas ce point, mais soutiennent que les exigences légales seraient respectées dès lors que les signatures du 15 juillet 2017 ont été légalisées. En l'occurrence, la question de savoir si cette première légalisation est suffisante au regard des dispositions légales applicables peut demeurer indéterminée, le recours devant de toute façon être rejeté pour les motifs exposés ci-après. bb) Sur le fond, en substance, l'autorité intimée fait valoir que les réquisitions litigieuses et la pièce justificative produite ne permettraient pas de déterminer la volonté des parties quant aux inscriptions à opérer. Autrement dit, les réquisitions manqueraient de clarté et, en cela, contreviendraient à l'art. 47 ORF. En outre, le pouvoir d'examen du conservateur ne lui permettrait pas de procéder à une interprétation de la pièce justificative afin de déterminer la portée des inscriptions requises. En tout état, à supposer que le pouvoir d'examen du

conservateur permette une telle interprétation, il conviendrait de constater que les réquisitions et la pièce justificative seraient contradictoires et que les éventuelles interprétations possibles ne permettraient pas d'arriver à un résultat satisfaisant. A l'appui de son raisonnement, comme on l'a vu, l'autorité intimée constate tout d'abord que les réquisitions litigieuses porteraient sur plusieurs inscriptions, qui ne seraient pas numérotées et dont le rang respectif de chacune ne serait pas indiqué et ne ressortirait pas non plus de la pièce justificative. Elle observe ensuite que les réquisitions en cause mentionnent la constitution de servitudes sur " 1/2 parcelle n° \*\*\*\*\* " et sur " 1/2 parcelle n° \*\*\*\*\* ", sans précisions quant aux immeubles grevés, ni à l'exercice des servitudes concernées (éléments qui ne ressortiraient pas non plus de la pièce justificative). Eu égard à la formulation employée, elle estime que les réquisitions pourraient être comprises de différentes manières. Les parties pourraient en effet vouloir grever l'entier des immeubles concernés - à savoir les deux parts de copropriété qui les constituent (celle d'A. \_\_\_\_\_ et celle dévolue aux trois héritiers) -, tout en limitant l'exercice des servitudes à une part de copropriété. Alternativement, les parties pourraient vouloir grever la seule part de copropriété dévolue à la succession, à charge pour le conservateur d'immatriculer des feuillets de copropriété pour l'inscription de ces droits. S'agissant de la première interprétation possible, les exigences de forme ne seraient pas respectées, dès lors que la constitution des servitudes en cause nécessiterait la conclusion d'un contrat en la forme authentique. L'autorité intimée fait vraisemblablement référence au fait que la part de copropriété appartenant à A. \_\_\_\_\_ n'est pas visée par la convention de partage qui échappe à l'exigence de forme authentique. Quant à la deuxième interprétation possible, elle contredirait la convention de partage, qui semblerait faire état de la volonté des parties de grever l'ensemble des immeubles des servitudes en cause; l'autorité intimée fait à cet égard référence au fait que ladite convention mentionne la nue-propriété des parts d'une demie appartenant à A. \_\_\_\_\_. Par ailleurs, l'autorité intimée soutient que la constitution des droits d'habitation ne répondrait pas aux exigences posées par la jurisprudence, les copropriétaires n'ayant pas partagé l'utilisation des bâtiments concernés. En l'occurrence, on constate, en premier lieu, que les réquisitions litigieuses portent effectivement sur plusieurs inscriptions, sans indication de l'ordre des opérations à effectuer, ni du rang des différents droits concernés, étant précisé que ces éléments ne ressortent pas non plus de la convention de partage. On observe ensuite, au vu des possibles interprétations des inscriptions requises telles qu'exposées par l'autorité intimée, que les réquisitions litigieuses ne sont manifestement pas univoques quant à l'objet et à l'exercice des servitudes en cause. Du reste, dans l'hypothèse où les servitudes ne devraient grever que les parts de copropriété dévolues à la succession, il n'est en définitive pas clair de savoir si les recourants requièrent l'ouverture de feuillets pour l'immatriculation de celles-ci. Les formulations employées par les recourants ont en effet varié à cet égard; les réquisitions litigieuses indiquent que les servitudes en cause portent sur " 1/2 parcelle n° \*\*\*\*\* " et " 1/2 parcelle n° \*\*\*\*\* ", alors que les écritures déposées devant le tribunal reprennent soit cette même formulation (cf. réplique) ou font mention des inscriptions requises sur " les parcelles (feuillets à ouvrir) n° \*\*\*\*\*-2 de Bex et n° \*\*\*\*\*-2 de Préverenges " (cf. recours). Par ailleurs, dans l'hypothèse toujours où les servitudes ne devraient grever que les parts de copropriété dévolues à la succession, il convient de relever que le partage de l'utilisation des bâtiments entre les copropriétaires, exigé pour l'inscription d'un droit d'habitation sur une part de copropriété, ferait défaut. Enfin, comme relevé par l'autorité intimée, l'échéance des droits d'habitation à inscrire sur la parcelle n° \*\*\*\*\* de Préverenges (mentionnée dans la

réquisition litigieuse et fixée au 15 juillet 2020) est désormais dépassée. Or, les recourants n'abordent pas, dans leurs écritures devant le tribunal, la question d'une éventuelle limitation dans le temps de cette servitude. Dans ces conditions, on retiendra que la volonté des parties n'est pas claire sur ce point non plus, étant précisé que le conservateur ne saurait à l'évidence procéder à l'inscription au registre foncier d'une servitude échue. En conclusion, au vu de l'ensemble des éléments exposés ci-avant, il apparaît que la portée des inscriptions requises n'est - à plusieurs égards - pas déterminable avec certitude. Partant, c'est à bon droit que l'autorité intimée a confirmé le rejet des réquisitions litigieuses.

#### **E. 5**

Il résulte des considérations qui précèdent que le recours, mal fondé, doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. Vu l'issue du recours, les frais de la cause doivent être mis à la charge des recourants, qui succombent et n'ont pas droit à l'allocation de dépens (art. 49, 55, 91 et 99 LPA-VD).

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