



5A_838/2020

Arrêt du 15 novembre 2021

Ile Cour de droit civil

Composition

MM. et Mme les Juges fédéraux Herrmann, Président,
Escher, Marazzi, von Werdt et Schöbi.
Greffière : Mme de Poret Bortolaso.

Participants à la procédure

A. _____,
représentée par Mes Anton Henninger et/ou
Marcel Amberg, avocats,
recourante,

contre

**Département des finances et des relations
extérieures du canton de Vaud**, rue de la Paix 6,
1014 Lausanne Adm cant VD,
intimé,

Registre foncier de la Broye-Nord vaudois,
rue de Neuchâtel 1, 1400 Yverdon-les-Bains.

Objet

inscription d'une servitude,

recours contre l'arrêt de la Cour de droit administratif
et public du Tribunal cantonal du canton de Vaud du
4 septembre 2020 (GE.2020.0067).

Faits :

A.

A.a B._____ et A._____ sont propriétaires des parcelles contiguës nos 8249 et 8251, sises sur le territoire de la Commune de U._____.

A.b B._____ a érigé sur sa parcelle no 8249 une villa, à laquelle est accolé un jardin d'hiver.

A.c Début 2013, A._____ a fait établir un projet de construction (nouvelle) d'une maison individuelle sur sa parcelle no 8251.

En raison de la complexité des limites entre son bien-fonds et celui de B._____, lequel souhaitait réaliser une extension de son jardin d'hiver, les voisins ont convenu de coordonner la réalisation de leurs projets. L'extension projetée par B._____ se rapprochait en effet fortement de l'angle nord de la parcelle de A._____, tandis que celle-ci prévoyait la réalisation d'un carport (abri pour voiture) empiétant sur la parcelle de son voisin; les projets coordonnés prévoyaient la réalisation d'un mur de soutènement sur la parcelle no 8249, venant s'appuyer au carport, plus précisément à l'emplacement de l'empiètement de celui-ci sur cette dernière parcelle.

Outre l'empiètement du carport de A._____ sur la parcelle de son voisin, il apparaît que les deux projets précités s'écarteraient tous deux des dispositions relatives aux distances minimales entre constructions et limites de propriété.

Le permis de construire délivré par la municipalité de U._____ pour la construction nouvelle de A._____ ne comporte cependant aucune réserve à cet égard. En particulier, ce document indique que le projet ne nécessitait pas de dérogation et la municipalité ne paraît pas avoir exigé l'inscription d'une mention en relation avec ces " constructions rapprochées " par rapport aux limites de propriété.

A.d Une fois la construction de sa maison individuelle achevée conformément au projet susmentionné, A._____ a souhaité régulariser la situation du carport, notamment s'agissant de son empiètement sur la parcelle no 8249.

B._____ n'a pas d'emblée accepté l'inscription de la servitude d'empiètement sur son bien-fonds, en sorte que A._____ a déposé

une requête de conciliation auprès du Tribunal d'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois à son encontre. A l'occasion d'une audience tenue le 23 octobre 2019, la conciliation a été tentée et a abouti en ce sens que, moyennant une indemnité de 8'000 fr. en faveur de B._____, A._____ s'engageait à prendre contact avec un notaire afin d'inscrire au registre foncier:

- une servitude d'empiètement en faveur de la parcelle no 8251 et à charge de la parcelle no 8249 concernant les ouvrages empiétant sur cette dernière parcelle, conformément à la construction existante;
- un droit de construction rapprochée en faveur de la parcelle no 8251 et à charge de la parcelle no 8249 comme suit: droit de construire jusqu'à la limite parcellaire dans l'aire où se trouve le carport, conformément à la construction existante;
- un droit de construction rapprochée en faveur de la parcelle no 8249 et à charge de la parcelle no 8251 concernant la création d'un jardin d'hiver selon l'annexe 3 (en jaune) du contrat relatif à la coordination des projets de construction des 4 et 5 avril 2013;
- un droit de construction rapprochée en faveur de la parcelle no 8249 et à charge de la parcelle no 8251 concernant l'extension du mur de soutènement existant, conformément à la construction existante.

A._____ a fait établir par la notaire C._____ un acte de constitution de servitudes conformément à la transaction sus-décrite, lequel prévoyait ainsi la constitution d'une servitude d'empiètement et trois servitudes de " construction rapprochée ". L'acte a été signé par les deux propriétaires concernés.

B.

Le 13 décembre 2019, la notaire précitée a requis l'inscription des quatre servitudes auprès du conservateur du registre foncier de la Broye et du Nord vaudois.

La réquisition a été rejetée par décision du 9 janvier 2020.

Le 14 mai 2020, le Département des finances et des relations extérieures du canton de Vaud a rejeté le recours formé par A._____. La Cour de droit administratif et public du Tribunal

cantonal du canton de Vaud en a fait de même par arrêt du 4 septembre 2020.

C.

Agissant le 7 octobre 2020 par la voie du recours en matière civile au Tribunal fédéral, A._____ (ci-après: la recourante) conclut à l'annulation de l'arrêt cantonal et, principalement, à ce qu'ordre soit donné au conservateur du registre foncier de la Broye et du Nord vaudois d'inscrire une servitude d'empiètement et un droit de construction rapprochée en faveur de la parcelle no 8251 et à charge de la parcelle no 8249 de la commune de U._____, conformément à la construction existante et à la réquisition d'inscription au registre foncier du 13 décembre 2019; subsidiairement, la recourante réclame que seule soit inscrite la servitude d'empiètement.

Invités à se déterminer, la cour cantonale se réfère aux considérants de son arrêt tandis que le Département des finances et des relations extérieures du canton de Vaud (ci-après: le Département ou l'intimé) conclut au rejet du recours, sollicitant préalablement les déterminations de l'Office fédéral de la justice (ci-après: OFJ), en qualité de haute autorité de surveillance des registres fonciers.

La recourante a répliqué; le Département a en revanche renoncé à dupliquer.

L'OFJ a été invité à se déterminer sur le recours. Il s'en est remis à justice s'agissant de sa recevabilité et de l'application du droit cantonal, se référant pour le surplus à l'arrêt entrepris au sujet des griefs de violation du droit fédéral.

Considérant en droit :

1.

Le Tribunal fédéral examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 146 I 126 consid. 1, 195 consid. 1; 145 I 239 consid. 2).

1.1 La décision entreprise, qui confirme le rejet d'une réquisition d'inscription au registre foncier, est une décision finale (art. 90 LTF), prise en application de normes de droit public, dans une matière connexe au droit civil (art. 72 al. 1 let. b. ch. 2 LTF; ATF 144 III 310

consid. 1.1), par un tribunal cantonal supérieur statuant sur recours (art. 75 LTF).

1.2 De nature pécuniaire (ATF 144 III 310 consid. 1.1), la décision attaquée ne peut faire l'objet d'un recours en matière civile que si la valeur litigieuse s'élève à 30'000 fr. au moins (art. 74 al. 1 let. b LTF). C'est le montant litigieux devant la dernière instance cantonale qui est déterminant (art. 51 al. 1 let. a LTF) et l'autorité cantonale de dernière instance doit mentionner celui-ci dans son arrêt (art. 112 al. 1 let. d LTF). Lorsque les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation (art. 51 al. 2 LTF). Ce contrôle d'office ne supplée toutefois pas au défaut d'indication de la valeur litigieuse: il n'appartient pas en effet au Tribunal fédéral de procéder lui-même à des investigations pour déterminer cette valeur, si elle ne résulte pas d'emblée des constatations de la décision attaquée (art. 105 al. 1 LTF) ou d'autres éléments ressortant du dossier. Le recourant doit ainsi donner, conformément à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, les éléments suffisants pour permettre au Tribunal de céans d'estimer aisément la valeur litigieuse, sous peine d'irrecevabilité. Le Tribunal fédéral n'est toutefois lié ni par l'estimation de la partie recourante ou un accord des parties, ni par une estimation manifestement erronée de l'autorité cantonale (ATF 140 III 571 consid. 1.2 et les références).

1.2.1 Le recours tend ici à l'inscription d'une servitude d'empiètement et à celle d'un droit de construction rapprochée. Comme en matière de contestation portant sur l'existence d'une servitude, la valeur litigieuse se détermine selon l'augmentation de valeur que la servitude procurerait au fonds dominant ou, si elle est plus élevée, la diminution de valeur qu'elle entraînerait pour le fonds servant (ATF 136 III 60 consid. 1.1.1; 95 II 14 consid. 1; 92 II 62 consid. 1; 80 II 311 consid. 1; arrêt 5A_796/2013 du 17 mars 2014 consid. 1.2.2).

En l'espèce, contrairement à ce que prescrit l'art. 112 al. 1 let. d LTF, l'arrêt attaqué ne contient pas la mention de la valeur litigieuse, omission qui s'explique vraisemblablement par le fait que la procédure cantonale était régie par la procédure administrative, la valeur litigieuse étant ainsi sans influence sur la recevabilité du recours cantonal. Cette omission n'entraîne cependant pas le renvoi ou l'annulation de la décision (cf. arrêt 5A_31/2020 du 6 juillet 2020 consid. 1.1.2 et la référence).

1.2.2 Pour arrêter la valeur litigieuse, la recourante se réfère aux conséquences financières que pourrait entraîner un refus définitif d'inscrire la servitude d'empiètement et, notamment, à la démolition éventuelle de la partie empiétante du carport. Même si celui-ci a été érigé d'entente avec le propriétaire de la parcelle voisine et a fait l'objet d'un permis de construire en force, la recourante allègue à juste titre qu'en cas de vente de l'immeuble voisin, elle s'expose à une éventuelle demande de démolition de ladite construction, arguant que celle-ci ne respecte pas les limites de propriété. N'est pas décisif le fait que la recourante pourrait prétendre à une servitude d'empiètement par le biais d'une nouvelle réquisition – i.e. indépendamment de l'inscription des servitudes de construction rapprochée (consid. 3.1 *infra*) –, comme le soutient le Département; une telle possibilité nécessite en effet l'ouverture d'une nouvelle procédure.

La recourante estime les frais de démolition à plus de 65'000 fr., alléguant que ceux-ci impliqueraient une nouvelle conception du carport, dont elle souligne qu'il est maintenu par deux murs de soutènement, l'un d'entre eux permettant de surcroît le passage de conduites d'eau et d'électricité; elle relève également qu'en cas de suppression du carport, la valeur vénale de sa parcelle diminuerait de plus de 50'000 fr. en tant que celle-ci serait alors dépourvue de places de stationnement. Les chiffres arrêtés par la recourante font l'objet d'un tableau réalisé par ses soins; l'on peut néanmoins raisonnablement admettre qu'ils dépassent 30'000 fr. en sorte que le seuil de la valeur litigieuse fixé par l'art. 74 al. 1 let. b LTF apparaît atteint.

1.3 Pour le surplus, la recourante, qui dispose de la qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF), a agi à temps (art. 100 al. 1 LTF), en sorte que son recours en matière civile est recevable.

1.4 L'on précisera que l'Office fédéral chargé du droit du registre foncier et du droit foncier (OFRF) – Office dépendant de l'OFJ –, a été invité à se déterminer en référence à l'art. 76 al. 2 LTF. Aux termes de cette disposition, ont également qualité pour recourir contre les décisions visées à l'art. 72 al. 2 LTF la Chancellerie fédérale, les départements fédéraux et, pour autant que le droit fédéral le prévoit, les unités qui leur sont subordonnées, si l'acte attaqué est susceptible de violer la législation fédérale dans leur domaine d'attributions.

Conformément à l'art. 6 al. 1 de l'Ordonnance sur le registre foncier (ci-après: ORF: RS 211.432.1), l'OFRF de l'OFJ exerce la haute surveillance sur la tenue du registre foncier par les cantons. L'art. 6

al. 3 let. j ORF lui donne le droit de recourir auprès des instances cantonales de recours (art. 956a CC) et du Tribunal fédéral contre les décisions et les décisions sur recours rendues dans les affaires relatives au registre foncier. Toutes les instances cantonales doivent notifier leurs décisions rendues sur recours à l'OFRF selon l'art. 7 ORF; cette exigence n'avait apparemment pas été satisfaite en l'occurrence.

2.

2.1 Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF), sans être lié ni par les motifs de l'autorité précédente, ni par les moyens des parties; il peut donc admettre le recours en se fondant sur d'autres arguments que ceux invoqués par le recourant, comme il peut le rejeter en opérant une substitution de motifs (ATF 139 II 404 consid. 3; 135 III 397 consid. 1.4). 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; il n'est pas tenu de traiter, à l'instar d'une autorité de première instance, toutes les questions juridiques pouvant se poser, lorsque celles-ci ne sont plus critiquées devant lui (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 de tels griefs ont été invoqués et motivés par le recourant de façon claire et détaillée (" principe d'allégation ", art. 106 al. 2 LTF; ATF 142 II 369 consid. 2.1; 142 III 364 consid. 2.4). Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables (ATF 140 III 264 consid. 2.3). Enfin, sous réserve d'exceptions (cf. art. 95 let. c et d LTF) non réalisées en l'espèce, le recourant ne peut pas se plaindre de la violation du droit cantonal en tant que tel mais seulement faire valoir que la mauvaise application de celui-ci constitue une violation du droit fédéral, notamment qu'elle est arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. ou contraire à d'autres droits constitutionnels. Le Tribunal fédéral n'examinera toutefois de tels moyens que s'ils ont été invoqués et motivés par le recourant, conformément au principe d'allégation précité (ATF 142 I 99 consid. 1.7.2 et les références).

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 ceux-ci 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). 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 143 I 310 consid. 2.2 et la référence), doit satisfaire au principe d'allégation susmentionné (art. 106 al. 2 LTF; cf. *supra* consid. 2.1). Il ne saurait dès lors se borner à contredire les constatations litigieuses par ses propres allégations ou par l'exposé de sa propre appréciation des preuves; il doit indiquer de façon précise en quoi ces constatations sont arbitraires au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 133 II 249 consid. 1.4.3). Une critique des faits qui ne satisfait pas à cette exigence est irrecevable (ATF 141 IV 249 consid. 1.3.1 et la référence).

3.

3.1 Il s'agit avant tout de préciser que l'inscription de la servitude d'empiètement du carport selon l'art. 674 CC ne pose pas de difficultés particulières: la cour cantonale a ainsi considéré qu'elle était en soi admissible.

3.2 L'autorité cantonale a en revanche jugé que les droits de construction rapprochée n'étaient pas susceptibles de faire l'objet d'une inscription au registre foncier, estimant en substance que l'art. 685 al. 2 CC, qui permettait la constitution de telles servitudes, ne visait la dérogation qu'à des règles cantonales de droit privé, la juridiction rappelant, en se référant à l'art. 680 al. 3 CC, que les restrictions de droit public à la propriété foncière n'étaient pas susceptibles d'être modifiées ou supprimées par convention. Or, dans le canton de Vaud, les règles de droit privé cantonal en matière de constructions visaient essentiellement les vues et les jours (art. 14 à 16 du Code rural et foncier [CRF; BLV 211.41]) tandis que les distances à respecter en fonction des zones et des types de bâtiments projetés, litigieuses en l'espèce, étaient fixées par les règlement de droit public communaux sur l'aménagement du territoire et les constructions, à savoir ici l'art. 50 du règlement sur le plan général d'affectation de la Commune de X._____, fusionnée depuis l'adoption de ce texte à celle de U._____ (ci-après: RPGA). Aucun droit de construction rapprochée ne pouvait ainsi être fondé sur l'art. 685 al. 2 CC. Cette circonstance devait dès lors conduire au rejet de la réquisition d'inscription dans son ensemble, la juridiction précédente admettant implicitement la réserve aménagée par l'art. 47 al. 4 de l'ORF.

4.

La recourante se plaint d'application arbitraire du droit cantonal public et privé en matière de construction, invoquant également dans cette perspective l'arbitraire dans l'établissement des faits; elle reproche subsidiairement à la cour cantonale une violation des art. 680 al. 3 et 730 CC.

4.1 Au sujet de l'établissement arbitraire des faits, la recourante relève que, contrairement à ce qu'il ressortait des faits de l'arrêt entrepris, le permis de construire relatif au projet de construction litigieux ne prévoyait pas de nouveau garage, mais la démolition du préexistant et la construction d'un carport; à cela s'ajoutait que B._____ ne disposait pas d'un jardin d'hiver, mais d'une terrasse au ras du sol. Ces précisions factuelles sont néanmoins sans influence sur l'issue du litige, étant précisé, au sujet de la seconde, que la recourante ne réclame désormais que l'inscription d'une servitude d'empiètement relative au carport et un droit de construction rapprochée concernant cette dernière construction, en sorte que la configuration du jardin d'hiver de son voisin est dénuée de pertinence.

4.2 Les considérations qui suivent sur la délimitation entre droit cantonal public et privé en matière de construction permettent de retenir que la motivation cantonale qui vient d'être rappelée nécessite d'examiner prioritairement le grief lié à la violation du droit cantonal privé en matière de construction, singulièrement celle du CRF.

4.2.1

4.2.1.1 Les restrictions légales de droit privé à la propriété foncière ressortissent au droit fédéral, plusieurs réserves étant néanmoins prévues en la matière par le code civil: ainsi, l'art. 686 CC prévoit-il que la législation cantonale peut déterminer les distances que les propriétaires sont tenus d'observer dans les fouilles ou les constructions (art. 686 al. 1 CC); elle peut également établir d'autres règles pour les constructions (art. 686 al. 2 CC). Ces restrictions relèvent de l'autonomie privée, en sorte qu'elles peuvent être supprimées ou modifiées conventionnellement moyennant certaines conditions (art. 680 al. 2 CC).

L'art. 685 al. 2 CC, qui prévoit que les dispositions légales concernant les empiètements sur fonds d'autrui s'appliquent aux constructions contraires aux règles sur les rapports de voisinage, vise les règles sur les distances du droit civil cantonal (PIOTET, in Commentaire romand, CC II, 2016, n° 9 ad art. 685 CC et la référence aux travaux préparatoires; STEINAUER, Les droits réels, tome II, 5e éd. 2020, n.

2631 [cité: STEINAUER II]; MEIER-HAYOZ, Berner Kommentar, 3e éd. 1975, n° 9 ss ad art. 685/686 CC), à savoir les restrictions légales de droit privé à la propriété foncière réservées par l'art. 686 CC. La violation de ces dernières règles, singulièrement celles relatives aux distances, revient à un empiétement, car les restrictions apportées aux droits d'un propriétaire étendent en réalité le droit de propriété de son voisin (STEINAUER II, n. 2645); le constructeur qui n'a pas respecté les règles de voisinage pourra ainsi, aux conditions de l'art. 674 al. 3 CC, obtenir la constitution d'une servitude permettant le maintien de la construction (STEINAUER II, *ibid.*).

4.2.1.2 Les restrictions de droit public à la propriété foncière sont visées par l'art. 702 CC, disposition qui autorise les cantons et les communes à adopter des restrictions à la propriété foncière, notamment en matière de police des constructions. Ces restrictions ne peuvent en principe faire l'objet d'une dérogation conventionnelle de droit privé (art. 680 al. 3 CC), d'une éventuelle extension conventionnelle de la portée de la restriction, compatible avec la restriction de droit public étant cependant réservée (STEINAUER II, n. 2848; MEIER-HAYOZ, *op. cit.*, n° 139 ad art. 680 et les références; REY/STREBEL, in Basler Kommentar, ZGB II, 6e éd. 2019, n° 32 ad art. 680 CC). Les cantons sont par ailleurs libres d'accorder aux personnes privées directement intéressées la possibilité de déroger, dans certaines limites, aux restrictions de droit public (ATF 90 I 206 consid. 4b; STEINAUER II, *ibid.*); de même la législation de droit public peut-elle autoriser une autorité à supprimer ou à modifier les restrictions prévues par cette législation (ATF 90 I 206 consid. 4b; MEIER-HAYOZ, *op. cit.*, n° 140 ss ad art. 680 CC; REY/STREBEL, *op. cit.*, n° 31 ad art. 680 CC; PONT VEUTHEY, De quelques restrictions de droit public à la propriété foncière, RNRF 2000, p. 153, 160).

4.2.1.3 Déterminer si la réglementation cantonale en matière de construction ressortit au droit privé ou au droit public, voire si elle revêt un caractère mixte – relevant ainsi à la fois d'une réglementation de droit public et de droit privé (ATF 90 I 206 consid. 4) – appartient au droit cantonal (ATF 90 I 206 consid. 4; PIOTET, *op. cit.*, n° 4 ad art. 680 CC).

4.2.2 La recourante ne conteste pas, sous l'angle de l'arbitraire (consid. 2.1 et 4.2.1.3 *supra*), la distinction opérée par la cour cantonale entre ce qui relève, dans le canton de Vaud, de la réglementation de droit cantonal privé ou public des constructions. Il convient ainsi de retenir que seule une éventuelle violation des dispositions du CRF permettrait l'inscription d'une servitude fondée sur l'art. 685 al. 2 CC.

Les dispositions que la recourante invoque à cet égard concernent les vues et les jours ainsi que les murs mitoyens. En tant que ce type d'ouvertures ou de constructions n'est ici nullement en cause, la référence à cette législation de droit cantonal privé est vaine. C'est donc à juste titre que la cour cantonale a considéré qu'aucun droit de construction rapprochée fondé sur l'art. 685 al. 2 CC ne pouvait être inscrit au registre foncier.

L'on relèvera également qu'en tant que la question des distances à respecter entre les biens-fonds est réglée par les règlements de droit public communaux, l'éventualité que celles-ci fassent ultérieurement l'objet de dispositions dans le CRF n'est nullement donnée. Le grief de la recourante, tendant à affirmer un intérêt à l'inscription de la servitude litigieuse dans cette perspective ne peut ainsi qu'être rejeté.

4.3 Il est dès lors établi que seule la réglementation cantonale de droit public relative aux distances entre les constructions est ici pertinente. C'est dans ce contexte qu'il convient d'examiner les griefs de la recourante relatifs à l'application arbitraire du droit cantonal public et à la violation des art. 680 al. 3 et 730 CC.

4.3.1 L'arrêt cantonal nécessite d'abord d'être précisé au regard de l'application de l'art. 680 al. 3 CC et de la possibilité d'inscrire une servitude dérogeant à une restriction légale à la propriété foncière.

4.3.1.1 La liberté des parties quant au contenu de la servitude est limitée à certains égard, notamment: la servitude doit avoir un contenu licite (art. 20 CO), les parties ne pouvant, sous certaines réserves, supprimer ou modifier une restriction de droit public à la propriété foncière (art. 680 al. 3 CC; *supra* consid. 4.2.1.2); le propriétaire du fonds servant doit par ailleurs disposer d'un intérêt raisonnable à la servitude (cf. art. 736 CC; ATF 123 III 337 consid. 4a; 121 III 52 consid. 2a; STEINAUER II, n. 3317; plus large: ARGUL GROSSRIEDER, Les causes d'extinction des servitudes foncières, 2005, n. 248; cf. également GALLAND, L'intérêt des servitudes de même contenu que des restrictions légales à la propriété, in [Not@lex](#) 2013 p. 161, 163 s.). Il doit ainsi se rapporter à l'exercice de la servitude, justifier la création d'un droit opposable à tous et ne pas constituer la satisfaction d'une pure lubie pour laquelle l'institution du registre foncier ne saurait être faite (STEINAUER II, *ibid.*; cf. également GALLAND, *op. cit.*, p. 163).

4.3.1.2 Si un propriétaire ne peut en principe constituer en servitude une restriction légale dont il bénéficie déjà de par la loi, faute d'intérêt

raisonnable (ATF 106 II 315 consid. 2c; 99 II 28 consid. 4; parmi plusieurs: PETITPIERRE, in Basler Kommentar, ZGB II, 6e éd. 2019, n° 21 ad art. 730 CC; REY, in Berner Kommentar, n° 53 ad art. 730 CC; PIOTET, Les droits réels limités en général, Les servitudes et les charges foncières, in Traité de droit privé suisse, tome V/II, 2e éd. 2012, n. 102 [cité: PIOTET, Traité]; STEINAUER II, n. 3318; GALLAND, op. cit., p. 164 et les nombreuses références; ARGUL GROSSRIED, op. cit., n. 272), cette possibilité n'est cependant pas exclue: dans certains cas, la protection des droits du propriétaire du fonds dominant peut être mieux assurée par un droit réel que par une restriction légale, en sorte qu'il faut alors admettre que la servitude foncière dont l'inscription est requise présente un intérêt suffisant pour le propriétaire concerné. Ainsi, lorsque le sens de la disposition légale est incertain, si l'on peut raisonnablement s'attendre à une modification de la législation (p. ex. en matière de police des constructions) ou de la situation de fait, ou si l'autorité compétente a le pouvoir d'accorder des dérogations aux lois et règlements en vigueur (PIOTET, Traité, ibid.; STEINAUER II, n. 3318; GALLAND, op. cit., p. 164 ss et les exemples concrets proposés; ARGUL GROSSRIEDER, op. cit., n. 273 ss). Il est par ailleurs généralement admis qu'une servitude de droit privé, de contenu identique à une dérogation accordée par l'autorité administrative à une restriction de droit public, puisse faire l'objet d'une inscription au registre foncier avec l'accord du propriétaire du fonds servant (cf. consid. 4.2.1.2 *supra*; ainsi: PIOTET, Traité, n. 113 s.; REY, op. cit., n° 77 s. ad art. 730 CC; REY/STREBEL, op. cit., n° 31 ad art. 680; EGGEN, Privatrechtliche Fragen des neuen Bauens und ihre Wirkungen auf das Grundbuch, in RNRF 1972 p. 207, 219).

4.3.2 Bien qu'elle estimât que cette question sortait du contexte du litige qui lui était soumis, la cour cantonale a examiné si les règles de droit public fixant les distances entre constructions et limites de propriété pouvaient faire l'objet de dérogations. Procédant dans ce contexte à une application analogique de l'art. 83 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (ci-après: LATC; BLV 700.11), la dernière instance cantonale en a conclu que l'autorité qui autorisait un projet de construction ne respectant pas les distances à la limite réglementaire devrait exiger l'inscription au registre foncier d'une mention contresignée par elle, mention ayant pour effet de corriger l'atteinte portée aux règles de la zone et ayant pour conséquence de geler la constructibilité d'une partie de la parcelle voisine. La municipalité, bien qu'ayant autorisé les constructions en cause, n'avait cependant ici émis aucune exigence

particulière, singulièrement l'inscription d'une mention conforme à l'art. 83 LATC appliqué par analogie.

4.3.3

4.3.3.1 Cette motivation pourrait être mise en relation avec la perspective de constituer une servitude de droit privé, fondée sur une dérogation exceptionnelle à une restriction de droit public, octroyée par une autorité administrative (consid. 4.2.1.2 et 4.3.1.2 *supra*).

La recourante ne critique cependant nullement les fondements d'une telle dérogation et ne démontre pas *a fortiori* l'arbitraire de la motivation cantonale sur ce point. Elle soutient simplement, sous l'angle de la violation de l'art. 680 al. 3 CC, bénéficiant d'une autorisation exceptionnelle " implicite " de la part de la municipalité, laquelle lui permettrait d'obtenir l'inscription d'une servitude de droit privé de même contenu. Cette affirmation est toutefois manifestement insuffisante dès lors qu'en vertu du principe de la légalité, la dérogation exceptionnelle que l'autorité administrative peut accorder doit être fondée sur une base légale (consid. 4.2.1.2 *supra*).

4.3.3.2 La recourante prétend également que les constructions litigieuses respecteraient la réglementation de droit public cantonal et communal en matière de distance, singulièrement l'art. 39 du règlement d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (ci-après: RLATC; BLV 700.11.1) et l'art. 94 du règlement sur le plan général d'affectation de la Commune de X. _____ (ci-après: RPGA), dispositions qu'elle reproche à la cour cantonale d'avoir arbitrairement écartées. Les conséquences qu'elle en déduit sur la servitude de construction rapprochée dont elle sollicite l'inscription ne ressortent cependant pas de son grief, le Département relevant à cet égard que, si lesdites constructions devaient être conformes au règlement, l'inscription d'une servitude serait ainsi dépourvue de tout intérêt.

4.3.3.2.1 Aux termes de l'art. 39 RLATC, à défaut de dispositions communales contraires, les municipalités peuvent autoriser la construction de dépendances de peu d'importance, dont l'utilisation est liée à l'occupation du bâtiment principal, dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriété (al. 1). Par dépendances de peu d'importance, il faut entendre des constructions distinctes du bâtiment principal, sans communication interne avec celui-ci et dont le volume est de peu d'importance par rapport à celui du bâtiment principal, telles que notamment des garages particuliers

pour deux voitures au plus (al. 2). L'art. 39 al. 3 RLATC précise que ces règles sont également valables pour d'autres ouvrages que des dépendances proprement dites: murs de soutènement, clôtures, places de stationnement à l'air libre notamment. L'art. 94 RPGA prévoit quant à lui que, conformément à l'art. 39 RATC (*recte*: RLATC), la municipalité est compétente pour autoriser dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriétés voisines, la construction de dépendances peu importantes n'ayant qu'un rez-de-chaussée de trois mètres de hauteur à la corniche au maximum. Sont des dépendances, selon l'art. 94 al. 2 RPGA, des buanderies, garages particuliers pour une ou deux voitures, etc... qui ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle. L'art. 94 al. 3 RPGA précise que la disposition ne s'applique pas aux espaces extérieurs 2 de la zone village.

4.3.3.2.2 L'on ignore ici si la municipalité a effectivement autorisé les constructions litigieuses – carport et mur de soutènement – en référence aux dispositions précitées. Le permis de construire ne s'y réfère pas et la recourante ne s'appuie sur aucune pièce permettant de l'affirmer. Cette circonstance n'est cependant pas déterminante. Dès lors en effet que le permis de construire indique que le projet ne nécessitait aucune dérogation (*supra* let. A.c) et que la nullité de cette autorisation n'est pas établie, l'on peut en conclure que la construction du carport est conforme à la réglementation cantonale de droit public en matière de construction et qu'il doit ainsi nécessairement respecter les distances aux limites entre le bien-fonds de la recourante et celui de son voisin. Dans ces conditions, la recourante n'est au bénéfice d'aucune restriction légale particulière et il n'y a pas de place pour l'inscription d'un " droit de construction rapprochée ", servitude permettant d'encadrer l'octroi d'une dérogation aux réglementations adoptées en la matière, ici inexistante. A supposer que la recourante entende garantir sa construction contre un éventuel changement législatif à cet égard, force est alors d'admettre qu'elle n'en démontre pas la perspective et que le droit qu'elle souhaiterait inscrire devrait alors être libellé différemment.

5.

Reste à déterminer si, comme le prétend la recourante, la cour cantonale aurait violé l'art. 47 al. 4 ORF ainsi que les limites de son pouvoir de cognition en refusant de procéder à l'inscription de la seule servitude d'empiètement, dont l'admissibilité a été reconnue (consid. 3.1 *supra*).

5.1 Sauf dans certains cas particuliers, l'inscription au registre foncier est nécessaire pour l'acquisition de la propriété foncière (art. 656 al. 1 CC). Il en va de même pour la constitution des servitudes (art. 731 al. 1 CC). Constitutive, l'inscription s'opère ainsi sur déclaration écrite du propriétaire de l'immeuble auquel se rapporte son objet (art. 963 al. 1 CC; cf. ATF 141 III 13 consid. 4.1 et les références).

5.1.1 Le pouvoir d'examen du conservateur du registre foncier se limite principalement à un examen formel (ATF 141 III 13 consid. 4.1). Il s'exerce sur la base des données que le requérant doit lui fournir avec sa réquisition (ATF 119 II 16 consid. 2; 112 II 29 consid. 2). 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; art. 83 al. 1 let. g ORF). En cas de convention de droit privé, le justificatif relatif au titre pour le transfert de la propriété consiste dans un acte authentique ou dans un contrat dans la forme prescrite par le droit fédéral (art. 64 al. 1 let. a ORF), cette disposition s'appliquant par analogie en ce qui concerne les pièces justificatives à produire pour l'inscription d'une servitude (art. 70 al. 1 ORF). En principe, le conservateur ne doit pas examiner la validité matérielle du titre d'acquisition, à moins que le défaut soit manifeste (ATF 141 III 13 consid. 4.1 et les références). Ainsi, des questions de droit matériel ne peuvent pas être revues dans le cadre de la procédure de recours de l'art. 956a CC (ATF 141 III 13 consid. 4.1 et les références).

5.1.2 L'office du registre foncier n'opère d'inscription que sur réquisition (art. 46 al. 1 ORF), laquelle ne peut être subordonnée à aucune condition ni réserve (art. 47 al. 1 ORF). Lorsque plusieurs réquisitions sont en corrélation les unes avec les autres, l'art. 47 al. 4 ORF permet cependant de demander que l'une des inscriptions ne soit pas effectuée sans l'autre, ainsi en cas de vente avec constitution de droit de gage immobilier, celui-ci devant assurer le paiement d'une partie du prix (STEINAUER, *Les droits réels*, tome I, 6e éd. 2019, n. 957 [cité: STEINAUER I]; DESCHENAUX, *Le registre foncier*, in *Traité de droit privé suisse*, volume V, tome II, 2, p. 373 [à propos de l'art. 12 al. 2 aORF, disposition que remplace l'art. 47 al. 4 ORF]; GONVERS-SALLAZ, *Le registre foncier suisse*, 1968, n° 3 ad art. 12 aORF]; cf. ATF 86 I 114 consid. 8a). Dans la pratique, il est rare que la possibilité ouverte par l'art. 47 al. 4 ORF soit explicitement utilisée, car le requérant ne s'attend pas au rejet de l'une de ses réquisitions (STEINAUER I, n. 958; DESCHENAUX, *op. cit.*, p. 373; MOOSER, in *Commentaire romand*, CC II, 2016, n° 15 ad art. 963 CC; DEILLON-SCHEGG, *Grundbuchanmeldung und Prüfungspflicht des Grundbuchverwalters im*

Eintragungsverfahren, 1997, p. 89). La doctrine dans sa majorité admet qu'il faut alors considérer que, lorsque les réquisitions sont en corrélation les unes avec les autres, la demande prévue à l'art. 47 al. 4 ORF est implicite, au risque que le conservateur rejette toutes les réquisitions (ainsi STEINAUER I, n. 958; DESCHENAUX, op. cit., p. 373, qui souligne cependant que l'interdépendance ne doit pas être admise trop facilement [note infrapaginale 7]; DEILLON-SCHEGG, op. cit., p. 89; apparemment également en ce sens: SCHMID, in Basler Kommentar, 6e éd. 2019, n° 5 ad art. 966 CC; voir aussi décision cantonale fribourgeoise publiée in RNR 1957 p. 368 consid. 2). Sans expliquer les raisons pour lesquelles il s'écarte de l'avis des auteurs précités, un auteur estime en revanche qu'en l'absence de réserve expresse du requérant, le conservateur procède à toutes les opérations pour lesquelles la légitimation est donnée et ne rejette que les autres (MOOSER, op. cit., n° 15 ad art. 963 CC), comme lorsque les réquisitions sont indépendantes les unes des autres [cf. ATF 75 I 186 consid. 2 in fine]).

5.2 La cour cantonale a refusé de procéder à l'inscription de la seule servitude d'empiètement, considérant, en se référant à la doctrine majoritaire, que la réserve prévue par l'art. 47 al. 4 ORF, devait être ici implicitement admise. La transaction fondant la réquisition était en effet le fruit de concessions réciproques entre la recourante et son voisin, en sorte que si l'un des éléments importants de l'accord conclu n'était pas susceptible d'exécution par le biais d'une inscription, cela devait conduire à l'inexécution des autres également. L'autorité cantonale en a conclu que la réquisition de la recourante devait être rejetée dans son ensemble.

5.3 La recourante soutient en substance que retenir le caractère implicite de la réserve de l'art. 47 al. 4 ORF ne faisait pas l'objet d'un avis unanime au sein de la doctrine, était à son sens infirmée par la jurisprudence et ne pouvait être retenue du fait de l'exigence de forme à laquelle devait satisfaire la réquisition (forme écrite; art. 48 al. 1 ORF). Il fallait par ailleurs partir du principe que le notaire qui établissait la réquisition était conscient du risque éventuel de son rejet partiel, en sorte que, s'il ne faisait pas de déclaration expresse au sens de l'art. 47 al. 4 ORF, le conservateur devait dès lors opérer les inscriptions qui étaient admissibles et rejeter celles qui ne l'étaient pas. La recourante prétend de surcroît que l'autorité cantonale aurait outrepassé son pouvoir de cognition en se référant à la transaction judiciaire du 23 octobre 2019 pour déduire l'interdépendance des réquisitions alors qu'elle n'était pourtant nullement habilitée à s'y

rapporter.

5.4 Le raisonnement tenu par la recourante se justifie lorsque les réquisitions sont indépendantes les unes des autres. Il est évident que, dans cette situation, le requérant doit expressément solliciter que les inscriptions ne soient pas effectuées l'une sans l'autre. C'est d'ailleurs en ce sens qu'il faut comprendre la jurisprudence citée par la recourante (ATF 75 I 186 consid. 2 in fine). La réquisition d'inscription de la servitude d'empiètement se fonde ici sur un contrat constitutif de servitude conclu entre la recourante et son voisin B._____. Ce contrat, qui prévoyait l'aménagement de cette dernière servitude ainsi que des différents droits de construction rapprochée, formait un tout; il faisait par ailleurs référence, sous la rubrique " exercice " d'un des droits de construction rapprochée, au contrat relatif à la coordination des projets de construction entre les deux voisins. Le défaut d'annexe de ce dernier contrat a constitué, avec le contenu même des droits de construction rapprochée, le motif du rejet de la réquisition par le conservateur (art. 105 al. 2 LTF).

Devant le Département des finances et des relations extérieures du canton de Vaud, première instance de recours cantonale, la recourante a produit la transaction judiciaire qu'elle avait passée avec B._____ devant le Président du tribunal d'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois le 23 octobre 2019: l'interdépendance des différentes servitudes convenues entre les parties, qui pouvait se déduire au stade de la réquisition déjà, ne faisait alors plus aucun doute. Dans ces conditions et au regard des pièces produites par la recourante, l'on ne saurait reprocher à la cour cantonale d'avoir confirmé le rejet de la réquisition dans son ensemble, ce procédé s'appuyant sur l'avis convaincant de la doctrine dans sa majorité.

6.

En définitive, le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable. Les frais judiciaires sont à la charge de la recourante qui succombe (art. 66 al. 1 LTF). Il n'est pas attribué de dépens (art. 68 al. 3 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 3'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

Il n'est pas attribué de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties, au Registre foncier de la Broye-Nord vaudois, à la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal du canton de Vaud et à l'Office fédéral de la justice.

Lausanne, le 15 novembre 2021

Au nom de la IIe Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

Le Président :

La Greffière :

Herrmann

de Poret Bortolaso