

Foi publique du registre foncier ; acquéreur de bonne foi ; modification d'une inscription
Publizitätsprinzip ; Gutgläubiger Erwerber ; Eintragsängerung

Art. 738, 973 et 975 CC ;
Art. 738, 973 und 975 ZGB

Foi publique du registre foncier et acquéreur de bonne foi – Selon l'art. 975 CC, celui dont les droits réels ont été lésés par une inscription faite ou par des inscriptions modifiées ou radiées sans cause légitime, peut en exiger la radiation ou la modification (al. 1). Demeurent réservés les droits acquis aux tiers de bonne foi par l'inscription (al. 2), conformément à l'art. 973 al. 1 CC (consid. 3.1.1). Doit être protégé dans l'acquisition celui qui, de bonne foi, s'est fié à une inscription au registre foncier – étant précisé que le contrat de servitude est conservé comme pièce justificative au bureau du registre foncier et fait également partie intégrante du registre foncier – et a acquis par la suite la propriété ou d'autres droits réels. Même un acquéreur en soi de bonne foi doit donc se renseigner plus en détail si des circonstances particulières lui font douter de l'exactitude de l'inscription. L'état physique réel et extérieurement visible d'un bien-fonds peut notamment faire échec à la bonne foi du tiers acquéreur dans l'inscription figurant au registre foncier (consid. 3.1.3).

En l'espèce, l'acquéreur du fonds dominant ne pouvait pas de bonne foi considérer que la servitude impliquait une interdiction de construire sur l'entier du fonds servant à l'exception du volume déjà bâti, alors qu'elle était inscrite en tant que « *restriction de bâtir* » et que le feuillet renvoyait le lecteur à rechercher des précisions auprès du registre foncier avec une mention selon laquelle l'exercice du droit devait s'effectuer « *selon le registre foncier* ». L'acquéreur devait en outre se renseigner davantage en constatant que la limitation de hauteur à quatre mètres, prévue par la servitude, n'était visiblement pas respectée actuellement par deux bâtiments déjà construits (consid. 3.4).

Publizitätsprinzip des Grundbuchs und gutgläubiger Erwerber – Gemäss Art. 975 ZGB kann derjenige, dessen dingliche Rechte durch eine vorgenommene Eintragung oder durch ohne rechtlichen Grund geänderte oder gelöschte Eintragungen beeinträchtigt worden sind, deren Löschung oder Änderung verlangen (Abs. 1). Vorbehalten bleiben gemäss Art. 973 Abs. 1 ZGB die Rechte, die Dritte in gutem Glauben durch die Eintragung erworben haben (Abs. 2) (E. 3.1.1). Geschützt werden muss beim Erwerb, wer sich in gutem Glauben auf einen Grundbucheintrag verlassen hat – wobei zu beachten ist, dass der Dienstbarkeitsvertrag als Beleg beim Grundbuchamt aufbewahrt wird und auch Bestandteil des Grundbuchs ist – und in der Folge das Eigentum oder andere dingliche Rechte erworben hat. Auch ein an sich gutgläubiger Erwerber muss sich daher genauer informieren, wenn besondere Umstände ihn an der Richtigkeit des Eintrags zweifeln lassen. Insbesondere der tatsächliche und äusserlich sichtbare physische Zustand eines Grundstücks kann den guten Glauben des Dritterwerbers an den Eintrag im Grundbuch vereiteln (E. 3.1.3).

Im vorliegenden Fall konnte der Erwerber des herrschenden Grundstücks nicht in gutem Glauben davon ausgehen, dass die Dienstbarkeit ein Bauverbot auf dem gesamten dienenden Grundstück mit Ausnahme des bereits bebauten Volumens beinhaltete, obwohl sie als « *Baubeschränkung* » eingetragen war und das Blatt den Leser darauf verwies, beim Grundbuchamt nachzufragen, mit dem Hinweis, dass die Ausübung des Rechts « *gemäss Grundbuch* » erfolgen müsse. Der Käufer musste sich zudem weiter informieren, als er feststellte, dass die in der Dienstbarkeit vorgesehene Höhenbeschränkung auf vier Meter derzeit von zwei bereits errichteten Gebäuden offensichtlich nicht eingehalten wurde (E. 3.4).

Composition

MM. les Juges fédéraux Herrmann, Président,
Schöbi et Bovey.
Greffier : M. Piccinin.

Participants à la procédure

A.
représentée par Mes Nicolas Gillard et Alexandre Kirschmann, avocats,
recourante,

contre

B.
représentée par Mes Christophe Claude Maillard et Pierre Bugnon, avocats,
intimée.

Objet

action en rectification du registre foncier, servitude de restriction de bâtir,

recours contre l'arrêt de la Cour d'appel civile du
Tribunal cantonal du canton de Vaud du 8 février 2023 (AX20.036793-220406 et AX20.036793-220844
66).

Faits :

A.

A.a. A. a acquis le 20 janvier 2011 la parcelle n° 3005 de la Commune de U. de feu C. qu'elle n'a jamais rencontrée dans la mesure où celle-ci vivait en EMS et a toujours été représentée par sa nièce D.. Le même jour, le notaire a requis le transfert en faveur de l'acheteuse de la propriété de la parcelle. La parcelle n° 3005 surplombe au nord la parcelle n° 3006. La villa construite sur la parcelle n° 3005 est décalée légèrement sur la partie ouest de la parcelle et bénéficie d'un dégagement sur le devant.

A.b. B. est propriétaire de la parcelle voisine n° 3006. Sur la partie est de la parcelle est construite une ancienne bâtisse, composée de deux étages, de combles et d'une tourelle, présentant largement plus de quatre mètres de hauteur hors sol selon le procès-verbal de l'inspection locale qui a eu lieu le 15 novembre 2021. La partie ouest de cette parcelle est libre de toute construction, hormis un garage, sis en limite des parcelles nos 3005 et 3004, haut de 4,5 mètres environ selon les constatations faites lors de l'inspection locale.

A.c. Selon le feuillet numérique du registre foncier, la parcelle n° 3006 est grevée d'une unique servitude en faveur de la parcelle n° 3005, libellée comme il suit: " 01.02.1912 007-xxxxxx (C) Zone/quartier: restriction de bâtir ID.007-2001/yyyyyy en faveur de B-F U./3005. "
La parcelle n° 3005 bénéficie d'une servitude libellée au feuillet numérique comme il suit: " 01.02.1912 007-xxxxxx (D) Zone/quartier: restriction de bâtir ID.007-2001/yyyyyy à la charge de B-F U./3006. "
Les extraits officiels (feuilles numériques) des fonds servant et dominant se réfèrent, sous la rubrique " Etat descriptif de l'immeuble ", au plan folio n° 65 de la Commune de U.. Ces extraits contiennent encore une rubrique " Exercice des droits: (Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre foncier) ", sous laquelle figure la mention " Selon le registre foncier ".
L'extrait du registre des droits informatisés édité le 24 mars 2015 mentionne s'agissant de la servitude de restriction de bâtir ID.007-2001/yyyyyy que " sur la parcelle désignée comme fonds servant, les

constructions ne pourront pas dépasser quatre mètres de hauteur dès le sol naturel ". Le document mentionne la parcelle n° 3006 comme fonds servant et la parcelle n° 3005 comme fonds dominant.

A.d. Cette servitude de " restriction au droit de bâtir " a été constituée par acte notarié du 29 janvier 2012 [recte: 1912]. L'acte précisait que " sur la parcelle désignée comme fonds servant, les constructions ne pourront pas dépasser quatre mètres de hauteur dès le sol naturel ".

La servitude a ensuite été réinscrite d'office le 22 juin 1936 à la charge du bien-fonds n° 3006 a de U. (fonds servant) au bénéfice de la parcelle n° 3005 (fonds dominant), sous n° xxxxxx. La référence au plan folio 65 est indiquée pour chacun des deux fonds. La formule selon laquelle les constructions ne pourront pas dépasser quatre mètres de hauteur a également été reportée.

Le feuillet papier du fonds servant (parcelle n° 3006), précédant le feuillet numérique, mentionne sous la rubrique " Plan ", la " Feuille 65 " et, sous la rubrique " Servitudes et charges foncières ", ce qui suit: " Ch. Restriction de bâtir, en faveur de 3005 (à ch. de 3006 a) ". Il est précisé que la servitude a été inscrite le 1er février 1912 sous le numéro de journal xxxxxx.

Le feuillet papier du fonds dominant (parcelle n° 3005), précédant le feuillet numérique, mentionne la feuille 65 et, sous la rubrique " Servitudes et charges foncières ", " D. Restriction de bâtir, à charge de 3006 a ", servitude inscrite le 1er février 1912, sous le numéro de journal xxxxxx. Le plan folio n° 65 délimite par des traitillés une portion " a " de la parcelle n° 3006.

Lors de l'informatisation de cette servitude de restriction de bâtir le 18 mai 2009, son emprise au sol n'a pas été limitée, le plan folio n° 65 n'ayant pas été annexé à l'inscription informatique.

A.e. Lorsque A. a acquis la parcelle n° 3005, elle avait uniquement connaissance des données informatisées au registre foncier.

Lors d'un passage au Registre foncier de Lausanne et de l'Ouest lausannois le 3 décembre 2014, le conservateur-adjoint lui a proposé de signer une réquisition portant " rectification ensuite d'informatisation " afin de faire coïncider l'exercice de la servitude sur le papier avec la réalité de sa constitution, ce que A. a refusé. Il a été mentionné sur le plan folio n° 65 numérisé le 3 décembre 2014 ce qui suit: " Plan scanné le 3 décembre 2014 pour un projet de rectification sans accord du fonds dominant. " Ce plan était accessible en consultant la pièce justificative annexée à l'inscription de la servitude ID.2001/yyyyyy.

Par courrier du 9 janvier 2015, E. active dans la promotion et les transactions immobilières, mandatée par B. pour la vente de sa parcelle no 3006, a indiqué à A. qu'elle avait constaté un problème de servitude et qu'elle souhaitait en discuter avec elle.

A.f. Par courrier du 20 mars 2015 à A. le conservateur du registre foncier a confirmé que l'exercice de la servitude n° xxxxxx de restriction au droit de bâtir (ID.2001/yyyyyy) avait été saisi informatiquement en date du 18 mai 2009 et que lors de cette opération, le plan limitatif d'origine, qui réduisait l'assiette de la restriction au droit de bâtir à la zone " a " de la parcelle grevée (parcelle n° 3006), n'avait pas été annexé à la servitude informatisée. Par conséquent, lors de l'achat par A. la restriction en vigueur limitait la hauteur des constructions à quatre mètres dès le sol naturel sur l'entier de la surface du fonds servant.

Le 6 décembre 2016, A. a prié la direction du registre foncier de rétablir le registre foncier dans son état tel qu'il était au moment de l'acquisition de sa parcelle, ce que le Département des finances et des relations extérieures a refusé. La procédure administrative qui s'est ensuivie s'est soldée par le retrait du plan folio n° 65, numérisé le 3 décembre 2014, mentionnant le caractère litigieux de la servitude.

Par ordonnance de mesures provisionnelles du 23 juin 2020, la Présidente du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois (ci-après: la présidente) a fait droit à la requête par laquelle B. requérait l'inscription provisoire d'une annotation sur les fonds servant et dominant mentionnant le caractère litigieux de l'exercice de la servitude.

A.g. B. a déposé une demande le 14 septembre 2020, au pied de laquelle elle a conclu, sous suite de frais et dépens, à ce que la servitude de restriction de bâtir n° ID.007-2001/yyyyyy soit rectifiée comme il suit: " restriction de bâtir (à ch. de 3006a RF) ", le plan du registre foncier, folio n° 65, sur lequel apparaît la zone " a ", devant figurer parmi les données informatisées du registre foncier avec la pièce justificative (réinscription d'office du 22 juin 1936, PJ 007-xxxxxx).

Par réponse du 17 février 2021, A. a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de la demande.

A.h. Interpellée par la présidente, la conservatrice du registre foncier a notamment indiqué, le 29 juin 2021, que le scan du feuillet papier et l'extrait de réinscription de la servitude et son plan étaient des pièces consultables au registre foncier sur demande. En revanche, l'acte constitutif de la servitude du 29 janvier 1912 et son plan d'origine étaient conservés aux archives cantonales et le registre foncier ou la personne intéressée pouvait s'en faire délivrer une copie par commande auprès du directeur des archives.

Entendue en tant que témoin, D. a notamment confirmé l'allégué de A. selon lequel, durant le processus d'acquisition de la parcelle no 3005 par celle-ci, ni l'acquéreuse ni le notaire ni la venderesse ne s'était aperçu de l'erreur d'inscription de la servitude ou n'avait même évoqué quelque problème en lien avec cette servitude; elle a par ailleurs déclaré qu'elle savait qu'il y avait une servitude, mais qu'elle n'en connaissait pas les détails, et qu'elle avait probablement évoqué cette servitude au moment de la vente, sans entrer dans les détails; elle se souvenait des quatre mètres et des discussions familiales selon lesquelles rien ne pouvait se passer sur la parcelle no 3006 qui était " sous servitude " et, dans son esprit, il s'agissait d'une servitude sur le tout.

B.

B.a. Par jugement du 28 février 2022, le Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a admis la demande déposée le 14 septembre 2020 par B. à l'encontre de A. (I), a dit que la servitude libellée " restriction de bâtir ", n° ID.007-2001/yyyyyy, inscrite à la charge de l'article n° 3006 de la Commune de U. et à la faveur de l'article n° 3005, est rectifiée comme il suit: " restriction de bâtir (à ch. de 3006a RF) ", le plan du registre foncier, folio n° 65 de la Commune de U. sur lequel apparaît la zone " a ", devant figurer parmi les données informatisées du registre foncier avec la pièce justificative (réinscription d'office du 22 juin 1936, PJ 007-xxxxxx) (II), a ordonné au Conservateur du Registre foncier de Lausanne et de l'Ouest lausannois de procéder à la rectification précitée (III), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 8'385 fr., à la charge de A. les a compensés partiellement avec les avances versées par les parties et a dit que A. devait verser la somme de 7'955 fr. à B. en remboursement des avances versées (IV), a dit enfin que A. était la débitrice de B. de la somme de 3'500 fr. à titre de dépens (V).

A. a appelé de ce jugement en concluant principalement à sa réforme en ce sens que la demande déposée le 14 septembre 2020 par la partie adverse soit rejetée. Par réponse et appel joint, B. a conclu principalement au rejet de l'appel et à la réforme du chiffre V du dispositif du jugement précité en ce sens que la partie adverse soit la débitrice de la somme de 18'900 fr. à titre de dépens.

B.b. Statuant par arrêt du 8 février 2023, envoyé aux parties le 10 suivant, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud a rejeté l'appel de A. (I), a partiellement admis l'appel de B. (II), a réformé le chiffre V du jugement de première instance en ce sens que A. était la débitrice de B. de la somme de 12'450 fr. à titre de dépens de première instance et confirmé dit jugement pour le surplus (III).

C.

Agissant le 15 mars 2023 par voie du recours en matière civile, A. conclut principalement à la réforme de l'arrêt précité, en demandant notamment que les chiffres I, IV, et V du dispositif du jugement du 28 février 2022 soient modifiés en ce sens que la demande déposée le 14 septembre 2020 par B. à son encontre est rejetée, que les frais judiciaires, arrêtés à 8'385 fr., sont mis à la charge de la partie adverse, que celle-ci est sa débitrice de la somme de 12'450 fr. à titre de dépens de première instance

et que, pour le surplus, les chiffres II et III sont annulés; toujours à titre principal, elle demande également que les frais de deuxième instance relatifs à l'appel principal, arrêtés à 1'300 fr., et ceux relatifs à l'appel joints, arrêtés à 754 fr., soient mis à la charge de l'intimée et que celle-ci lui verse la somme de 3'900 fr. à titre de dépens de deuxième instance. A titre subsidiaire, elle conclut à l'annulation de l'arrêt querellé et au renvoi de la cause à la juridiction précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Des observations au fond n'ont pas été requises.

D.

Par ordonnance présidentielle du 6 avril 2023, l'effet suspensif a été attribué au recours.

Considérant en droit :

1.

Déposé en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) et dans les formes légales (art. 42 al. 1 LTF), le recours est dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF), prise en dernière instance cantonale et sur recours par un tribunal supérieur (art. 75 al. 1 LTF), dans une contestation civile de nature pécuniaire (arrêt 5A_270/2015 du 11 janvier 2016 consid. 1.1), dont la cour cantonale a constaté que la valeur litigieuse dépassait 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF). La recourante, qui a succombé dans ses conclusions, a qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF). Le recours est donc en principe recevable.

2.

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

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

3.

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

3.1.

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

3.1.2. L'art. 738 CC prévoit que l'inscription au registre foncier fait règle, en tant qu'elle désigne clairement les droits et les obligations dérivant de la servitude (al. 1); l'étendue de celle-ci peut être précisée, dans les limites de l'inscription, soit par son origine, soit par la manière dont la servitude a été exercée pendant longtemps, paisiblement et de bonne foi (al. 2). Pour déterminer le contenu d'une servitude, il convient ainsi de procéder selon l'ordre des étapes prévu par l'art. 738 CC: le juge doit dès lors se reporter en priorité à l'inscription au registre foncier, c'est-à-dire à l'inscription au feuillet du grand livre; ce n'est que si celle-ci est peu claire, incomplète ou sommaire, que la servitude doit être interprétée selon son origine, à savoir l'acte constitutif déposé comme pièce justificative au registre foncier (art. 948 al. 2 CC) et qui fait partie intégrante du registre foncier (art. 942 al. 2 CC). Si le titre d'acquisition ne permet pas de déterminer le contenu de la servitude, l'étendue de celle-ci peut alors être précisée par la manière dont elle a été exercée pendant longtemps, paisiblement et de bonne foi (art. 738 al. 2 CC; **ATF 137 III 145** consid. 3.1 et les références citées, 444 consid. 2.2; arrêt 5A_697/2022 du 20 décembre 2022 consid. 4.3.1.1).

3.1.3. Selon l'art. 973 al. 1 CC, doit être protégé dans l'acquisition celui qui, de bonne foi, s'est fié à une inscription au registre foncier - le contrat de servitude étant conservé comme pièce justificative au bureau du registre foncier (art. 948 al. 2 CC) et faisant également partie intégrante du registre foncier (art. 942 al. 2 CC) - et a acquis par la suite la propriété ou d'autres droits réels. Lorsque la loi a lié un effet juridique à la bonne foi d'une personne, l'existence de celle-ci est présumée (art. 3 al. 1 CC). La foi publique du registre foncier ne signifie pas seulement que le contenu du registre foncier est présumé exact (aspect positif du principe de publicité). L'inscription au registre foncier est également considérée comme complète (aspect négatif du principe de publicité; **ATF 137 III 145** consid. 3.3.1 et les références citées).

La bonne foi n'est toutefois pas protégée de manière absolue. Au contraire, ne peut se prévaloir de sa bonne foi celui qui ne pouvait pas être de bonne foi en faisant preuve de l'attention que les circonstances permettent d'exiger de lui (art. 3 al. 2 CC). **Même un acquéreur en soi de bonne foi doit donc se renseigner plus en détail si des circonstances particulières lui font douter de l'exactitude de l'inscription (ATF 137 III 145 consid. 3.3.2 et les arrêts cités). La décision à ce sujet est prise sur la base de toutes les circonstances du cas concret selon l'appréciation du tribunal (art. 4 CC; ATF 137 III 145 consid. 3.3.2; 122 III 1 consid. 2a/aa).**

L'état physique réel et extérieurement visible d'un bien-fonds (" natürliche Publizität ") peut notamment faire échec à la bonne foi du tiers acquéreur dans l'inscription figurant au registre foncier (ATF 137 III 145 consid. 3.3.3; 137 III 153 consid. 4.1.3 et les références citées; arrêt 5A_873/2018 du 19 mars 2020 consid. 5.6). Dans ce sens, la jurisprudence a admis, à propos d'une servitude de droit de passage, que, dans la mesure où, en principe, nul n'achète un immeuble au bénéfice d'une telle servitude sans visiter les lieux, le tiers acquéreur ne pourra ignorer de bonne foi - sauf dans des circonstances tout à fait spécifiques - les particularités non mentionnées dans l'inscription (assiette de la servitude, ouvrages, largeur rétrécie par endroits, etc.) qu'une telle visite pouvait lui révéler (**ATF 137 III 145** consid. 3.3.3; **137 III 153** consid. 4.2.3 et les références citées; arrêt 5A_873/2018 précité consid. 5.6 et les arrêts cités). Sur la base de ce même principe, le Tribunal fédéral a également considéré que l'acquéreur d'un immeuble ne pouvait pas se prévaloir du plan numérisé déposé au registre foncier lorsqu'il existe une contradiction entre ce dernier, qui atteste le caractère mitoyen d'un mur sur toute sa longueur, et l'état des lieux physique, qui permet de ne constater qu'une mitoyenneté partielle (arrêt 5A_431/2011 du 2 novembre 2011 consid. 4.2). Il s'ensuit qu'en principe, les limitations résultant de l'état des lieux visibles sur le terrain sont opposables au tiers acquéreur, lequel ne pourra invoquer sa bonne foi s'il n'en a pas pris connaissance. Il n'est toutefois

pas nécessaire qu'il en ait pris conscience dans les faits: il suffit qu'il eût pu et dû le réaliser en faisant preuve de l'attention nécessaire (ATF 137 III 153 consid. 4.1.3).

3.2. En l'espèce, la cour cantonale a estimé que la recourante ne pouvait considérer de bonne foi que la servitude inscrite au feuillet numérisé impliquait une interdiction de construire sur la totalité de la parcelle. Comme elle le reconnaissait elle-même dans son écriture d'appel, l'extrait officiel des biens-fonds comportait des explications sommaires. En effet, selon le feuillet numérisé, qui est un " extrait " du registre foncier, le bien-fonds acheté bénéficiait à charge de la parcelle n° 3006 d'une servitude de " restriction de bâtir ". La terminologie même ne renvoyait pas à une interdiction pure et simple mais à une restriction. Le terme en soi ne permettait pas de déterminer la nature de la restriction. Le feuillet mentionnait d'ailleurs pour l'exercice du droit " selon le registre foncier ", renvoyant le lecteur à rechercher des précisions auprès du registre foncier. Il en résultait que l'acte était peu clair et incomplet et qu'il appartenait à l'acquéreuse de vérifier les pièces justificatives, soit l'acte constitutif et le plan. Comme l'avait indiqué la conservatrice du registre foncier, les feuillets papier, l'extrait de réinscription et le plan étaient consultables sur simple demande au registre foncier. Lorsque la recourante s'était rendue dans cet office en décembre 2014, elle avait d'ailleurs tout de suite obtenu la confirmation de l'erreur du feuillet numérisé sur la base des pièces justificatives qui se trouvaient au registre foncier. En effet, ces pièces - feuillets papier et extrait de réinscription - précisaient expressément que la restriction de bâtir était à charge de la parcelle n° 3006 a. Quant au plan folio n° 65 dont il était erroné de la part de la recourante de dire qu'il n'était pas accessible au moment de la vente immobilière, il indiquait la partie de la parcelle qui était concernée par la restriction.

Toujours selon la cour cantonale, l'extrait du registre des droits précisait effectivement que, sur la parcelle désignée comme fonds servant - soit la parcelle n° 3006 -, les constructions ne pouvaient dépasser quatre mètres de hauteur dès le sol naturel. Cet élément se heurtait toutefois à la bonne foi dès lors qu'avec les premiers juges, il fallait constater que la recourante avait vu les parcelles concernées et les constructions qui se trouvaient sur la parcelle n° 3006 et qui dépassaient à l'évidence les quatre mètres de hauteur. Elle ne pouvait que comprendre que les bâtiments situés sur la parcelle n° 3006 n'étaient pas compatibles avec la servitude telle qu'elle ressortait du registre des droits puisqu'ils dépassaient les quatre mètres depuis le sol. Ayant connaissance de faits propres à faire douter de l'exactitude des feuillets numériques et du registre des droits, elle devait s'enquérir plus avant, conformément au principe de publicité naturelle.

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

3.3. La recourante indique avoir expliqué devant les juridictions précédentes que, selon sa compréhension qu'elle avait de cette servitude et qui était fondée sur les extraits du registre foncier informatisés disponibles et les explications données par la venderesse à l'époque de son acquisition du fonds dominant, la restriction de bâtir à plus de quatre mètres de hauteur s'appliquait à l'ensemble de la parcelle, sous réserve du volume déjà bâti, de sorte qu'il était faux de retenir qu'elle ne pouvait pas considérer de bonne foi que la servitude inscrite au feuillet numérisé impliquait une interdiction de bâtir. Compte tenu de la configuration du fonds servant, dont la partie ouest est libre de toute construction hormis un garage haut de plus de quatre mètres, et du fonds dominant, qui bénéficie d'un dégagement sur le fonds servant, elle avait compris que la restriction de bâtir lui garantissait l'absence de nouvelles constructions sur le fonds servant d'une hauteur supérieure à quatre mètres de haut dans l'espace libre entre les deux constructions existantes, ni plus ni moins, la recourante précisant ne disposer d'aucune compétence juridique ni d'expérience particulière des affaires

immobilières. Au moment de l'acquisition du fonds dominant en janvier 2011, elle s'était fiée de bonne foi à l'extrait informatisé du registre foncier et ne pouvait pas savoir qu'il était entaché d'une erreur commise en 2009 lors du processus d'informatisation et découverte en décembre 2014 seulement, ce qui l'avait en outre confortée dans sa compréhension erronée de la situation. Au surplus, ni le notaire chargé de l'instrumentation de l'acte de vente, ni la venderesse n'avait attiré son attention sur une éventuelle erreur entachant l'extrait informatisé de sorte qu'elle n'avait aucune raison de douter de son exactitude. Au contraire, le témoignage de la venderesse avait permis de mettre en évidence que celle-ci était convaincue que la servitude en cause valait pour l'ensemble du fonds servant.

La recourante fait également valoir que, s'agissant de l'attention que les circonstances permettaient d'exiger d'elle, la jurisprudence et la doctrine considéraient que l'acquéreur n'avait en principe pas à consulter les pièces justificatives annexées à l'inscription figurant au registre foncier et que la foi publique était attachée avant tout au grand livre du registre foncier et non pas aux annexes et autres pièces justificatives. Les mentions " selon registre foncier " dans l'extrait informatisé ne permettaient pas de conclure *ipso facto* qu'elle devait consulter les pièces justificatives. De tels renvois étaient fréquents dans la documentation transmise à l'acquéreur d'un bien-fonds. Il en résultait que dès lors qu'aucune pièce justificative n'était annexée au registre foncier, que les rubriques des servitudes et l'extrait du registre des droits ne comportaient aucun renvoi à de telles pièces et que ce dernier extrait désignait tout à fait clairement l'exercice de la servitude, elle n'avait aucune raison de consulter les plans historiques de 1912, lesquels figuraient de surcroît aux archives cantonales.

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

3.4. Les allégations de la recourante sur son absence de connaissance juridique et d'expérience en matière immobilière ne ressortent pas de l'arrêt querellé, sans que celle-ci soulève à cet égard un grief d'arbitraire (cf. supra consid. 2.2) ni même ne précise en quoi elles seraient pertinentes pour apprécier sa bonne foi. Par ailleurs, la recourante ne tire aucune conséquence de son assertion relative à la présence des plans de 1912 aux archives. Quoi qu'il en soit, la cour cantonale a notamment indiqué, sans qu'elle le conteste, que bien que certains documents étaient archivés, ils étaient disponibles et que l'extrait de réinscription et les feuillets papier des parcelles concernées, qui mentionnaient que le fonds servant était la parcelle " no 3006 a ", étaient consultables au registre foncier sur demande. Quant au témoignage de la venderesse, la recourante se limite à affirmer qu'il mettrait en évidence que celle-là était convaincue que la servitude valait pour l'ensemble du fonds servant. Or, elle n'expose pas en quoi cet élément serait déterminant. Pour le surplus, elle ne remet pas en cause la motivation de la cour cantonale selon laquelle l'on ne pouvait pas retenir qu'elle avait reçu des informations de la venderesse sur le fait que la servitude portait sur l'ensemble du fonds servant, ni la motivation subsidiaire selon laquelle la bonne foi de la recourante s'examinait au regard de l'inscription au registre foncier et non au regard des déclarations de tiers ou du contexte de la vente immobilière et que, même à supposer qu'il fallût retenir ce témoignage dans les termes allégués par la recourante, il mettrait en lumière une contradiction entre ce que considérait le témoin et l'inscription de la servitude au registre foncier informatisé.

Cela étant, il est établi que, lorsque la recourante a acquis le fonds dominant, elle avait uniquement connaissance des données informatisées au registre foncier. Il est également établi qu'au moment de cette acquisition, le registre informatisé ne mentionnait pas, à la suite d'une erreur commise lors du processus d'informatisation, que seule une partie du fonds servant était grevée par la servitude et que l'extrait du registre des droits informatisés précisait que les constructions sur le fonds servant ne pourraient dépasser quatre mètres de hauteur dès le sol naturel. Indépendamment de la question de savoir si les indications contenues dans ces documents étaient suffisamment claires et exhaustives pour dispenser la recourante de consulter les pièces justificatives, force est de constater qu'elles différaient de l'état physique réel et extérieurement visible du fonds servant puisqu'une ancienne bâtisse et un garage, tous deux d'une hauteur supérieure à quatre mètres, y sont construits, la première sur la partie est du bien-fonds et le second sur la partie ouest. La recourante admet s'être rendue compte que ces bâtiments n'étaient pas conformes avec l'étendue de la servitude qui figurait dans les documents informatisés précités, étant donné qu'elle explique avoir compris à l'époque que la restriction de bâtir à plus de quatre mètres de hauteur s'appliquait à l'ensemble de la parcelle, sous réserve du volume déjà bâti. Au vu de la contradiction entre les inscriptions du registre foncier informatisé et l'état des lieux physique, la recourante ne pouvait pas se limiter à considérer que la restriction à bâtir lui garantissait l'absence de nouvelles constructions sur le fonds servant d'une hauteur supérieure à quatre mètres - une telle interprétation étant manifestement incompatible avec les inscriptions du registre informatisé au moment de l'acquisition du bien-fonds dominant -, mais aurait dû procéder à des investigations complémentaires, notamment en consultant l'extrait de réinscription et les feuillets papier des parcelles concernées. Faute de l'avoir fait, elle n'a pas fait preuve de l'attention commandée par les circonstances et ne peut donc se prévaloir de sa bonne foi.

Au surplus, on ne saisit pas la portée, par rapport au reste de son argumentation, que la recourante entend attacher au cas d'espèce à son rappel théorique sur la protection des tiers de bonne foi en cas d'inscription indue, étant relevé que pour être protégé par une inscription indue, le tiers doit être de bonne foi, ce qui implique également qu'il ne soit pas déchu de son droit de l'invoquer en raison d'un manque d'attention exigée par les circonstances.

Il résulte de ce qui précède que les griefs de la recourante doivent être rejetés, dans la mesure de leur recevabilité.

Au vu de ce résultat et dès lors qu'elles ne font l'objet d'aucune motivation, les conclusions sur les frais et dépens de deuxième instance formulées dans le recours ne sauraient être admises.

4.

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

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 3'500 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud.

Lausanne, le 19 juin 2023

Au nom de la 11e Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Herrmann

Le Greffier : Piccinin