

BGer 5A.19/2004 vom 23. August 2004

Bundesgericht, 2004-08-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A.19_2004

FR: TF 5A.19/2004 du 23 août 2004

IT: TF 5A.19/2004 del 23 agosto 2004

Erwägungen

E. 1

La décision attaquée a été rendue en dernière instance cantonale (cf. art. 98 let. g OJ) et a pour objet le rejet d'une réquisition adressée au Conservateur du registre foncier. Le recours de droit administratif au Tribunal fédéral est dès lors ouvert (art. 102 et 103 al. 4 ORF ; ATF 104 Ib 378 consid. 1), les recourants ayant un intérêt digne de protection à ce que la décision attaquée soit annulée ou modifiée (art. 103 let. a OJ). Interjeté en temps utile (art. 106 al. 1 OJ) et dans les formes prescrites (art. 108 OJ), le recours est ainsi recevable.

E. 2.1

Les recourants contestent d'abord l'interprétation que l'autorité cantonale a faite des clauses de la promesse de vente du 26 juin 2002. Ils soutiennent que le droit d'emption n'était pas lié à la condition suspensive de l'obtention d'une autorisation de construire en force avant le 30 septembre 2003, et que cette clause était de toute manière rédigée en la seule faveur de Z. _____ SA, laquelle avait le choix, à défaut d'autorisation de construire en force au 30 septembre 2003, d'exercer son droit d'emption jusqu'au 31 octobre 2003 ou de se départir du contrat sans pénalité.

E. 2.2

Lorsque, comme en l'espèce, l'autorité cantonale, faute de pouvoir établir la volonté réelle et concordante des parties, a interprété les clauses d'un contrat selon le principe de la confiance, il s'agit d'une question de droit que le Tribunal fédéral peut revoir librement dans le cadre d'un recours de droit administratif (cf. ATF 129 III 118 consid. 2.5 pour le recours en réforme).

E. 2.2.1

C'est en vain que les recourants prétendent que la clause de l'acte du 26 juin 2002 instituant le droit d'emption - dont ils ne citent que l'alinéa prévoyant que "ce droit d'emption s'éteindra 30 jours après la réception de l'autorisation de construire dûment en force, mais au plus tard le 31 octobre 2003 et sera annoté au registre foncier" - ne subordonnerait nullement ce droit à l'avènement de la condition suspensive de l'obtention d'une autorisation de construire en force avant le 30 septembre 2003.

En effet, la promesse de vente était subordonnée notamment à la condition suspensive de l'obtention d'une autorisation de construire, de onze villas au minimum, dûment entrée en force au 30 septembre 2003. Or le droit d'emption a été expressément concédé "en garantie de la promesse de vente", et cela "aux prix, clauses et conditions convenus dans l'acte". Il s'agissait ainsi d'un droit accessoire, comme l'illustre le fait qu'il n'était stipulé "transmissible qu'avec les droits et obligations résultant de la promesse" (cf. art. 170 al. 1 CO). Ce droit accessoire était expressément subordonné aux mêmes conditions que la

promesse de vente, soit notamment à la réalisation de la condition suspensive de l'obtention d'une autorisation de construire en force au 30 septembre 2003. Les recourants ne sauraient rien tirer à cet égard de la date limite de validité du droit d'emption : celle-ci a en effet manifestement été fixée de telle manière qu'en cas de réalisation de la condition suspensive dans le délai prévu, Z._____ SA - respectivement ses ayants-cause - dispose d'un mois pour parfaire la vente en exerçant son droit d'emption; elle ne peut à l'évidence pas être comprise, comme le voudraient les recourants, en ce sens que le droit d'emption pouvait être exercé jusqu'au 31 octobre 2003 sans égard à la réalisation de la condition suspensive de l'obtention d'une autorisation de construire en force au 30 septembre 2003.

E. 2.2.2

C'est également en vain que les recourants soutiennent qu'"il ressort indubitablement de l'économie du contrat que la clause suspensive de l'obtention de l'autorisation de construire définitive au 30 septembre 2003 est rédigée en la seule faveur des recourants", et qu'à défaut d'autorisation de construire en force au 30 septembre 2003, ceux-ci "avaient la possibilité soit d'exercer leur droit d'emption jusqu'au 31 octobre 2003 et de parfaire la vente, soit de se départir du contrat sans pénalité aucune".

A l'appui de leur thèse, les recourants invoquent la clause qui prévoit que "si les autorisations de construire ne devaient pas être délivrées dans le délai convenu par les présentes, Z._____ SA pourrait se départir au contrat, sans avoir à verser d'indemnité ou de dédit, ce contrat devenant nul et sans objet". Cette clause doit toutefois être mise en relation avec celle qui la précède immédiatement dans l'acte, qui prévoit que si Z._____ SA, après avoir obtenu les autorisations de construire nécessaires, devait renoncer à acquérir l'immeuble, elle pourrait se libérer de ses engagements en faisant l'abandon, à titre de dédit, de 10% de l'acompte de 300'000 fr. déjà versé. La clause en question apparaît ainsi comme une simple confirmation qu'à défaut d'avènement de la condition, aucun dédit n'était dû par le promettant-acquéreur.

Au surplus, même en admettant que la condition litigieuse ait été convenue dans le seul intérêt de Z._____ SA, elle ne saurait raisonnablement être comprise en ce sens que Z._____ SA peut y renoncer unilatéralement tandis que les promettants-vendeurs resteraient liés par leurs engagements pour une durée indéterminée (cf. ATF 95 II 523 consid. 5). Une telle construction se heurterait d'ailleurs au fait que le droit d'emption concédé en garantie de l'engagement des promettants-vendeurs devait s'éteindre trente jours après la réception de l'autorisation de construire entrée en force, mais au plus tard le 31 octobre 2003.

E. 2.3

Il résulte de ce qui précède que l'autorité cantonale n'a pas violé le droit fédéral en retenant que le droit d'emption était, tout comme la promesse de vente, subordonné à la réalisation de la condition suspensive de l'obtention d'une autorisation de construire en force au 30 septembre 2003.

E. 3.1

Lorsqu'un droit d'emption est soumis à la réalisation d'une condition suspensive, il ne peut évidemment être exercé qu'à partir du moment où cette condition s'accomplit (Steinauer, Les droits réels, t. II, 3e éd. 2002, n. 1710). En l'espèce, il est constant que la condition suspensive de l'obtention d'une autorisation de construire en force au 30 septembre 2003 -

qui, comme on vient de le voir, s'appliquait au droit d'emption - ne s'est pas réalisée, l'autorisation de construire ayant été délivrée le 20 octobre 2003. Il s'ensuit que Z. _____ SA, en déclarant exercer son droit d'emption le 25 septembre 2003, n'a pas pu parfaire la vente conditionnelle que constituait le pacte d'emption (cf. ATF 129 III 264 consid. 3.2.1 et les références citées).

En conséquence, dans l'hypothèse où elle n'aurait pas cédé à A. _____ et consorts ses droits et obligations conférés par la promesse de vente et le droit d'emption, Z. _____ SA n'aurait pas pu requérir le transfert de l'immeuble en se fondant sur l'acte du 26 juin 2002. En effet, la réquisition contenue dans cet acte, par laquelle les consorts X. _____ requéraient d'ores et déjà d'inscrire Z. _____ SA comme propriétaire de l'immeuble (sur l'admissibilité d'un tel procédé, cf. ATF 114 II 324 consid. 1), ne déployait d'effet qu'à condition que le droit d'emption ait été valablement exercé, ce qui, comme on vient de le voir, n'a pas été le cas.

Or, en vertu d'un principe cardinal du droit de la cession de créance, rendu par l'adage *nemo plus iuris transferre potest quam ipse habet* (cf. ATF 130 III 248 consid. 4.2), Z. _____ SA n'a pas pu céder à A. _____ et consorts un droit dont elle ne disposait pas. Il n'y a donc pas lieu d'analyser la validité de la cession des droits de Z. _____ SA à A. _____ et consorts, puisque la première n'a de toute manière pas pu céder aux seconds plus de droits qu'elle n'en avait elle-même.

E. 3.2

Celui qui requiert une inscription au registre foncier doit se légitimer quant à son droit de disposition et au titre sur lequel se fonde l'opération (art. 965 al. 1 CC), à défaut de quoi la réquisition doit être écartée (art. 966 al. 1 CC). Les réquisitions ne doivent être subordonnées à aucune réserve ou condition (art. 12 al. 1 ORF). Lorsque l'acquéreur d'un immeuble requiert son inscription comme propriétaire en produisant un acte de vente immobilière l'autorisant à requérir l'inscription mais subordonnant l'obligation à une condition suspensive dont il n'établit pas simultanément la réalisation, la réquisition doit être écartée; en effet, l'autorisation d'inscription donnée par le vendeur doit être considérée comme conditionnelle à l'instar de la vente elle-même, et l' art. 12 al. 1 ORF ne permet pas de donner suite à une réquisition conditionnelle (Brückner, *Sorgfaltspflicht der Urkundsperson und Prüfungsbereich des Grundbuchführers bei Abfassung und Prüfung des Rechtsgrundausweises*, in RNRf 1983 p. 65 ss, 74).

En l'espèce, indépendamment de la question de la validité de la cession des droits de Z. _____ SA, les recourants n'ont pas même allégué, à l'appui de leur réquisition d'inscription, que la condition suspensive de l'obtention d'une autorisation de construire en force au 30 septembre 2003 s'était réalisée, de sorte que le conservateur ne pouvait que rejeter la réquisition.

E. 3.3

C'est en vain que les recourants, invoquant implicitement l' art. 156 CO - aux termes duquel la condition est réputée accomplie quand l'une des parties en a empêché l'avènement au mépris des règles de la bonne foi -, soutiennent que les intimés seraient responsables du retard dans la délivrance de l'autorisation de construire. D'une part, en effet, une telle allégation se heurte aux faits retenus par l'autorité cantonale, dont les recourants échouent à démontrer qu'ils seraient manifestement inexacts ou incomplets au sens de l' art. 105 al. 2 OJ . D'autre part, la question de l'application de l' art. 156 CO ne pourrait de toute façon être

tranchée que par le juge ordinaire, et ne saurait l'être dans le cadre d'une réquisition d'inscription par le conservateur du registre foncier. Ce dernier ne peut que rejeter une réquisition subordonnée à une condition dont il ne peut être immédiatement prouvé avec certitude, par titres (cf. art. 18 ORF), qu'elle est réalisée (cf. consid. 3.2 supra).

E. 3.4

Il résulte de ce qui précède que l'autorité cantonale n'a pas violé le droit fédéral en considérant que l'absence de réalisation de la condition suspensive de l'obtention d'une autorisation de construire en force au 30 septembre 2003 devait entraîner le rejet de la réquisition, indépendamment même de la question de la validité de la cession des droits de Z. _____ SA à A. _____ et consorts, qu'il n'y a pas lieu d'examiner.

E. 4

En définitive, le recours de droit administratif se révèle mal fondé et ne peut qu'être rejeté. Les recourants, qui succombent, supporteront les frais judiciaires, ainsi que les frais encourus par les intimés pour la procédure fédérale (art. 156 al. 1 et 159 al. 1 et 2 OJ).

La présente décision sur le fond rend par ailleurs sans objet la requête des intimés tendant à la révocation de l'ordonnance présidentielle du 9 juillet 2004 et à la fixation de sûretés au sens de l' art. 82 al. 2 PCF .

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