

BGer 5A_808/2014 vom 18. Februar 2015

Bundesgericht, 2015-02-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_808_2014

FR: TF 5A_808/2014 du 18 février 2015

IT: TF 5A_808/2014 del 18 febbraio 2015

Erwägungen

E. 1

Le Tribunal fédéral examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 140 IV 57 consid. 2).

E. 1.1

Le recourant n'a pas déposé deux recours dans un seul mémoire comme le lui permet l' art. 119 LTF , mais n'a au contraire formé qu'un seul recours, intitulé à la fois recours en matière civile et recours constitutionnel subsidiaire (cf. arrêts 5A_759/2011 du 16 mars 2012 consid. 1.2; 5A_690/2011 du 10 janvier 2012 consid. 1.3). A lui seul, l'intitulé erroné d'un recours ne nuit cependant pas à son auteur, pour autant que les conditions de recevabilité du recours qui serait ouvert soient réunies (ATF 134 III 379 consid.1.2).

E. 1.2.1

Les décisions en matière de mesures provisionnelles sont incidentes, aux termes de l' art. 93 al. 1 LTF , lorsque l'effet des mesures en cause est limité à la durée d'un procès en cours ou à entreprendre par la partie requérante, dans un délai qui lui est imparti. (ATF 137 III 324 consid. 1.1; 134 I 83 consid. 3.1). Telle est la nature de la décision entreprise, l'annotation de l'interdiction d'aliéner étant ici sollicitée en vue d'un procès principal.

E. 1.2.2

La recevabilité d'un recours en matière civile suppose en conséquence que la décision querellée soit de nature à causer un préjudice irréparable aux termes de l' art. 93 al. 1 let. a LTF , la condition de l' art. 93 al. 1 let. b LTF étant d'emblée exclue s'agissant de mesures provisionnelles (ATF 137 III 589 consid. 1.2.3; arrêt 5A_8/2012 du 24 février 2012 consid. 2.3). Un préjudice ne peut être qualifié d'irréparable au sens de la disposition précitée que s'il cause un inconvénient de nature juridique, qui ne puisse pas être ultérieurement réparé ou entièrement réparé par une décision finale favorable au recourant (ATF 134 III 188 consid. 2; 138 III 190 consid. 6). Tel est le cas en l'espèce en tant qu'en l'absence de la mesure provisionnelle requise, l'intimée pourrait vendre les immeubles litigieux à un tiers, empêchant ainsi le recourant d'obtenir le transfert de propriété en sa faveur (arrêt 5P.195/2004 du 23 août 2004 consid. 1.3).

E. 1.3

La décision attaquée a été rendue en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) et le recours a été interjeté dans le délai (art. 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi, par la partie qui a succombé dans ses conclusions prises devant l'autorité cantonale de dernière instance statuant sur recours (art. 75 al. 1 et 76 al. 1 LTF).

E. 1.4

Le recourant interjette un recours en matière civile et un recours constitutionnel subsidiaire, sans toutefois s'exprimer sur la question de la valeur litigieuse de l'affaire, de nature pécuniaire (art. 74 al. 1 let. b LTF). La cour cantonale a arrêté celle-ci à 150'000 fr., de sorte qu'il faut admettre que le recours en matière civile est ouvert, étant précisé que, dans la mesure où le recours porte sur des mesures provisionnelles au sens de l' art. 98 LTF et que seule la violation de droits constitutionnels peut en conséquence être invoquée (cf. consid. 2 infra), le pouvoir de cognition du Tribunal fédéral est identique à celui qui serait le sien dans le cadre d'un recours constitutionnel subsidiaire.

E. 2

L'arrêt entrepris, qui confirme une ordonnance rejetant une requête de mesures provisionnelles fondée sur les art. 261 ss CPC , constitue une décision sur mesures provisionnelles au sens de l' art. 98 LTF (ATF 138 III 728 consid. 2.2). Le recourant ne peut dès lors se plaindre que d'une violation de ses droits constitutionnels. Conformément à l' art. 106 al. 2 LTF , le Tribunal fédéral n'examine celle-ci que si de tels moyens ont été invoqués et motivés par le recourant, à savoir exposés de manière claire et détaillée («principe d'allégation»; ATF 139 I 229 consid. 2.2; 134 II 244 consid. 2.2 et 349 consid. 3 et les références). La partie recourante doit ainsi indiquer quelle disposition constitutionnelle aurait été violée et démontrer, par une argumentation précise, en quoi consiste la violation (ATF 134 II 349 consid. 3; 133 III 393 consid. 6).

E. 3.1

Aux termes de l' art. 261 al. 1 CPC , le Tribunal ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être (let. a) et que cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable (let. b).

Un fait ou un droit est rendu vraisemblable lorsque, au terme d'un examen sommaire, sur la base d'éléments objectifs, ce fait ou ce droit est rendu probable, sans pour autant que la possibilité que les faits aient pu se dérouler autrement ou que la situation juridique se présente différemment soit exclue (parmi plusieurs: ATF 131 III 473 consid. 2.3; 130 III 321 consid. 3.3).

Une restriction du droit d'aliéner peut être ordonnée, par voie de mesure provisionnelle, dans le cadre d'un procès en exécution d'une vente immobilière (art. 960 al. 1 ch. 1 CC ; cf. ATF 104 II 170 consid. 5; STEINAUER, Les droits réels, tome I, 5e éd. 2012, n. 771a).

E. 3.2

Le présent litige porte exclusivement sur la vraisemblance des prétentions du recourant tendant au transfert des immeubles par l'intimée, vraisemblance nécessaire pour obtenir l'annotation sollicitée et déniée en l'espèce par la cour cantonale.

E. 4.1

La juridiction cantonale a considéré en substance que, si l'on ne pouvait exclure que le recourant pût échapper au paiement de la clause pénale en démontrant que le défaut d'exécution à temps ne lui serait pas imputable, elle ne percevait pas comment construire son droit à l'exécution du contrat et au transfert immobilier dès lors qu'il avait laissé s'écouler le délai dans lequel il devait s'acquitter du solde du prix de vente.

Au sujet de la mise en demeure prévue à l'art. 20 du contrat de vente, la juridiction cantonale a estimé que le recourant ne pouvait prétendre qu'elle n'avait pas eu lieu, vu le délai d'acheminement du courrier de l'intimée, daté 26 juin 2012. Avant l'échéance du délai fixé au 12 juillet 2012 pour s'acquitter du solde du prix de vente, les parties avaient au demeurant convenu de procéder à l'annulation de la vente, même si le sort de la clause pénale n'avait certes pas été réglé. Le recourant avait ainsi implicitement renoncé au délai posé par la mise en demeure, dont il ne s'était d'ailleurs nullement plaint de l'insuffisance.

Le magistrat cantonal a ensuite relevé que, lorsque le recourant s'était vu proposer l'annulation du contrat sans application de la clause pénale, il lui incombait soit d'accepter cette proposition et de concrétiser l'accord des parties par un acte notarié remplaçant l'accord en vigueur, soit de la refuser et de payer le solde du prix. Après avoir pris le soin de prolonger à deux reprises ce délai par acte authentique, le recourant ne pouvait en effet prétendre qu'une convention d'importance entre les parties suffisait à faire échec au contrat de vente sans adopter la forme d'un acte notarié. En s'abstenant de concrétiser l'accord des parties par un tel acte, le recourant avait laissé en vigueur l'acte de vente initial prévoyant la caducité de la vente en cas de défaut de paiement à l'échéance du délai, moyennant mise en demeure.

E. 4.2.1

Dans un premier grief, le recourant reproche à la juridiction cantonale d'avoir arbitrairement retenu que l'intimée l'avait valablement mis en demeure. Il affirme à cet égard ne pas avoir disposé d'un délai de 15 jours dès réception de la mise en demeure pour s'acquitter du solde du prix de vente, conformément à ce que prévoyait l'art. 20 du contrat. La mise en demeure était en effet datée du 26 juin 2012, avait été expédiée depuis la Suisse, et lui fixait un délai au 12 juillet 2012 pour s'acquitter du solde du prix de vente. Or en admettant que le délai de 15 jours eût été respecté, il eût fallu qu'il réceptionnât le courrier litigieux le 27 juin 2012, ce qui était difficilement envisageable vu son domicile moscovite. A supposer enfin que sa représentante fût habilitée à recevoir la mise en demeure, il était également vraisemblable que celle-ci lui fût parvenue ultérieurement au 27 juin 2012, compte tenu de son envoi par recommandé et du changement d'adresse de l'intéressée.

Le recourant conteste en outre avoir implicitement renoncé à une mise en demeure satisfaisant aux termes contractuels. Il soutient à ce propos qu'aucun accord n'aurait été finalisé entre les parties, l'exécution de la clause pénale constituant à son sens un point essentiel d'un éventuel accord.

E. 4.2.2

Ainsi que le relève à juste titre le recourant, le principe de la réception s'applique à l'envoi de la mise en demeure (cf. HOHL, Procédure civile, tome II, 2e éd. 2010, n. 915 s.). Il ne ressort cependant pas du dossier cantonal que le recourant se serait plaint, à réception du courrier litigieux, de son invalidité au regard des termes contractuels: il est au contraire établi qu'il a alors repris contact avec la banque pour finaliser le crédit hypothécaire. Par ailleurs, le recourant ne démontre pas que l'accord des parties quant à l'annulation du contrat de vente et sa renonciation implicite à exiger l'exécution du contrat auraient été arbitrairement établis par la cour cantonale: il ne ressort en effet nullement des constatations de faits que l'intéressé aurait fait de l'absence de dédommagement une condition essentielle de son accord à l'annulation de la vente, à tout le moins aucun élément du dossier n'atteste qu'à défaut, il entendait maintenir le contrat.

E. 4.3.1

S'appuyant ensuite sur l'attitude contradictoire de l'intimée, le recourant affirme avoir été privé de la faculté d'exécuter la vente dans le délai qui lui était accordé et prétend que la mauvaise foi de son adverse partie rendrait sans effet la mise en demeure qu'elle lui avait adressée, l'intéressée restant ainsi liée par le contrat de vente litigieux. Ce serait en conséquence arbitrairement que l'autorité cantonale aurait considéré que l'exécution du transfert litigieux était exclue. Le recourant précise enfin que l'on ne pouvait lui faire grief d'avoir considéré, par sa représentante, que la renonciation à l'exécution de la clause pénale ne nécessitait pas la forme authentique: l'application d'une telle forme n'était guère évidente pour un " béotien " du droit suisse.

E. 4.3.2

On ne saisit pas en quoi le comportement de l'intimée pourrait rendre sans effet la mise en demeure. Ainsi que l'a relevé la cour cantonale, le recourant pourra se référer à l'attitude contradictoire de la venderesse afin de démontrer que le défaut d'exécution ne lui est pas imputable au sens de l' art. 119 al. 2 CO et d'éventuellement échapper au paiement de la clause pénale.

A supposer ensuite que la motivation du recourant à cet égard soit suffisante (consid. 2 supra), il faut admettre que c'est sans arbitraire que la cour cantonale a retenu que le recourant aurait dû immédiatement consigner par acte authentique l'accord des parties quant à la renonciation d'exécuter la clause pénale dès lors que l'établissement d'une telle clause est soumis à cette forme (notamment: arrêts C.43/1986 du 24 juin 1986 consid. 1; 4C.429/1996 du 28 avril 1997 consid. 3b; FOËX, in THÉVENNOZ/WERRO (ÉD.), Commentaire romand, Code des obligations I, 2e éd. 2012, n. 11 ad art. 216 CO et les références doctrinales; Tercier/Favre, Les contrats spéciaux, 4e éd. 2009, n. 1076; art. 12 CO par analogie: cf. ATF 123 III 97 consid. 2. Cf. cependant, pour la promesse de vente: ATF 140 III 200 consid. 5.3) et que l'intéressé avait systématiquement pris soin, auparavant, de modifier l'acte de vente litigieux devant notaire. Faute d'avoir été suffisamment réactif pour garantir ses droits, le recourant ne peut ainsi prétendre actuellement à l'exécution du contrat de vente immobilière. On ne saurait ainsi reprocher à la cour cantonale d'avoir arbitrairement refusé d'ordonner la mesure provisionnelle sollicitée, les prétentions du recourant n'étant pas vraisemblables.

E. 5

En définitive, le recours est rejeté aux frais de son auteur (art. 66 al. 1 LTF). L'intimée n'a droit à aucun dépens, étant précisé qu'elle s'en est remis à justice quant à la requête d'effet suspensif déposée par le recourant.

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