

BGer 5P.195/2004 vom 23. August 2004

Bundesgericht, 2004-08-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5P.195_2004

FR: TF 5P.195/2004 du 23 août 2004

IT: TF 5P.195/2004 del 23 agosto 2004

Regeste

Droits réels

Erwägungen

E. 1

Le Tribunal fédéral examine d'office et avec une pleine cognition la recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 129 II 453 consid. 2 et les arrêts cités).

E. 1.1

Le recours en réforme n'est pas recevable contre les décisions ordonnant ou refusant d'ordonner une inscription provisoire au sens de l' art. 961 al. 1 ch. 1 CC (ATF 71 II 248 consid. 1) ou d'annoter une restriction du droit d'aliéner un immeuble au sens de l' art. 960 CC (ATF 71 II 248 consid. 2; 76 II 202 consid. 7). Seule la voie subsidiaire (art. 84 al. 2 OJ) du recours de droit public entre ainsi en considération en l'espèce.

E. 1.2

Contrairement à la décision refusant l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs - qui constitue une décision finale dans la mesure où, si elle est maintenue, elle met fin à la procédure du fait que le droit de requérir l'hypothèque s'éteint par péremption en vertu de l' art. 839 al. 2 CC (ATF 98 Ia 441 consid. 2b; 102 Ia 81 consid. 1) -, l'arrêt présentement attaqué, en tant qu'il refuse l'inscription provisoire des recourants comme propriétaires de la parcelle litigieuse, ne constitue pas une décision finale au sens de l' art. 87 OJ . Il en va de même en tant qu'il refuse l'annotation d'une restriction du droit d'aliéner l'immeuble litigieux.

E. 1.3

En revanche, force est d'admettre avec les recourants que le refus des mesures provisionnelles sollicitées est susceptible de leur causer un préjudice irréparable au sens de l' art. 87 al. 2 OJ . Selon la jurisprudence, un tel préjudice est en effet réalisé lorsque l'intéressé subit un dommage de nature juridique qu'une décision favorable sur le fond ne ferait pas disparaître complètement (cf. ATF 122 I 39 consid. 1a/bb; 117 Ia 396 consid. 1 et les arrêts cités; 127 I 92 consid. 1c et les arrêts cités). Or en l'espèce, en l'absence des mesures provisionnelles requises, les intimés pourraient vendre la parcelle litigieuse à un tiers, auquel cas les recourants ne pourraient plus obtenir le transfert de la propriété en leur faveur.

E. 1.4

Il s'ensuit que le recours, formé en temps utile (art. 89 al. 1 OJ) contre une décision prise en dernière instance cantonale (art. 86 al. 1 OJ), est recevable.

E. 2

Dans un premier grief d'ordre formel, les recourants se plaignent d'une violation de leur droit d'être entendus, tel qu'il est garanti par l' art. 29 al. 2 Cst. , en ce sens que la décision de l'autorité cantonale serait insuffisamment motivée.

E. 2.1

Selon la jurisprudence, le droit d'être entendu implique notamment l'obligation pour le juge de motiver ses décisions, afin que le justiciable puisse les comprendre et exercer ses droits de recours à bon escient; le juge doit ainsi mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause, mais aussi à ce que l'autorité de recours puisse contrôler l'application du droit; le juge n'a toutefois pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à ceux qui, sans arbitraire, apparaissent pertinents (ATF 126 I 97 consid. 2b; 122 IV 8 consid. 2c; 121 I 54 consid. 2c; 117 Ib 64 consid. 4 p. 86; 112 Ia 107 consid. 2b et les arrêts cités).

E. 2.2

La motivation de l'arrêt attaqué satisfait à ces exigences. La cour cantonale a exposé les motifs pour lesquels elle a considéré que la promesse de vente du 26 juin 2002 était soumise à une condition suspensive (l'obtention d'une autorisation de construire en force au 30 septembre 2003) qui ne s'était pas réalisée, que le droit d'emption, droit accessoire accordé en garantie de la promesse de vente, était soumis aux mêmes conditions que celle-ci et n'avait ainsi pas pu être valablement exercé, et qu'une créance tendant au transfert de la propriété de la parcelle litigieuse en faveur des recourants, qui aurait pu justifier l'annotation d'une restriction au droit d'aliéner selon l' art. 960 al. 1 ch. 1 CC , n'était dès lors pas rendue vraisemblable (cf. lettres F.b et F.c supra). La cour cantonale a en outre mentionné l'argumentation des recourants et expliqué - succinctement mais de manière suffisante - les raisons pour lesquelles cette argumentation devait être rejetée (cf. lettre F.d supra). Cette motivation permet de comprendre l'entier du raisonnement suivi par les premiers juges et de le critiquer en connaissance de cause, ce que les recourants ont d'ailleurs fait (cf. consid. 3 infra).

E. 3

Sur le fond, les recourants reprochent à l'autorité cantonale d'avoir retenu de manière arbitraire qu'une créance tendant au transfert de la propriété de la parcelle litigieuse n'était pas vraisemblable, et d'avoir ainsi arbitrairement refusé les mesures provisionnelles requises sur la base des art. 960 et 961 CC .

E. 3.1

Selon l' art. 90 al. 1 let. b OJ , l'acte de recours de droit public doit - sous peine d'irrecevabilité (ATF 123 II 552 consid. 4d et les arrêts cités) - contenir un exposé succinct des droits constitutionnels ou des principes juridiques violés, précisant en quoi consiste la violation. Le justiciable qui se plaint d'arbitraire (art. 9 Cst.) ne peut dès lors se borner à critiquer la décision attaquée comme il le ferait en procédure d'appel, où l'autorité de recours jouit d'un libre pouvoir d'examen (ATF 128 I 295 consid. 7a p. 312; 117 Ia 10 consid. 4b; 110 Ia 1 consid. 2a; 107 Ia 186 et la jurisprudence citée). En particulier, il ne peut se contenter d'opposer sa thèse à celle de l'autorité cantonale, mais doit démontrer, par

une argumentation précise, que la décision attaquée repose sur une application de la loi ou une appréciation des preuves manifestement insoutenables (ATF 125 I 492 consid. 1b; 120 Ia 369 consid. 3a; 86 I 226). Par ailleurs, la démonstration que les motifs de l'arrêt attaqué sont insoutenables ne suffit pas : encore faut-il que ce dernier soit arbitraire dans son résultat (ATF 129 I 8 consid. 2.1, 173 consid. 3.1; 128 I 273 consid. 2.1 et les arrêts cités). En l'espèce, les recourants argumentent de manière largement appellatoire dans la mesure où ils cherchent avant tout à opposer leur propre thèse à celle de l'autorité cantonale, sans démontrer en quoi le raisonnement des juges cantonaux serait entaché d'arbitraire. Conformément aux principes qui viennent d'être exposés, le Tribunal fédéral n'examinera leurs griefs, en suivant le fil du raisonnement exposé par la Cour de justice, qu'en tant qu'ils s'en prennent de manière précise aux considérations mêmes par lesquelles la cour cantonale a motivé sa décision.

E. 3.2

Il sied en premier lieu de constater qu'il n'y a aucun arbitraire à considérer que, quand bien même une créance tendant au transfert de la propriété de la parcelle litigieuse en faveur des recourants aurait été rendue vraisemblable, une inscription provisoire selon l' art. 961 al. 1 ch. 1 CC ne serait de toute manière pas possible (cf. lettre F.a supra). Il est en effet constant, tant selon la jurisprudence que selon la doctrine, que celui qui invoque une prétention personnelle tendant au transfert de la propriété d'un immeuble peut requérir des mesures provisionnelles selon l' art. 960 al. 1 ch. 1 CC et non selon l' art. 961 al. 1 ch. 1 CC (ATF 110 II 128 consid. 2a; Steinauer, Les droits réels, t. I, 3e éd. 1997, n. 777). Cela étant, il convient d'examiner ci-après si l'autorité cantonale a refusé de manière arbitraire l'annotation d'une restriction du droit d'aliéner sollicitée par les recourants.

E. 3.3

Contrairement à ce que soutiennent les recourants, il appert que les juges cantonaux n'ont pas apprécié les clauses de la promesse de vente du 26 juin 2002 selon la réelle et commune intention des parties (art. 18 al. 1 CO), mais qu'ils ont procédé à une interprétation objective de ces clauses selon le principe de la confiance, ce qui est admissible lorsque la volonté réelle et concordante des parties ne peut être établie (cf. ATF 129 III 118 consid. 2.5). Cette interprétation objective les a d'abord amenés à retenir qu'en cas de non-réalisation de la condition suspensive de l'obtention d'une autorisation de construire en force au 30 septembre 2003, la promesse de vente ne produisait aucun effet, conformément à l' art. 151 al. 2 CO ; le fait que la promesse de vente prévoyait aussi que Z. _____ SA pourrait alors se départir du contrat, sans avoir à verser d'indemnité ou de dédit, ne pouvait conduire à admettre l'interprétation des recourants selon laquelle la condition suspensive en question était libellée uniquement en faveur de l'acquéreur, qui pouvait révoquer son engagement si l'autorisation de construire n'était pas en force à la date prévue (cf. lettre F.d supra).

E. 3.4

N'en déplaise aux recourants, l'interprétation de la cour cantonale se révèle à tout le moins soutenable. Selon l' art. 151 al. 2 CO , en effet, le contrat conditionnel ne produit d'effets qu'à partir du moment où la condition s'accomplit, si les parties n'ont pas manifesté une intention contraire. Or en l'espèce, les parties - qui avaient toutes deux un intérêt à limiter dans le temps leurs engagements - ont clairement subordonné la promesse de vente à l'obtention d'une autorisation de construire dûment en force au 30 septembre 2002. C'est à

tort que les recourants font grand cas de la clause qui prévoit qu'au cas où l'autorisation de construire ne devait pas être en force à la date prévue, Z. _____ SA pourrait se départir du contrat sans avoir à verser d'indemnité ou de dédit. En effet, cette clause doit 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, car le droit accessoire pourrait alors s'éteindre avant l'obligation principale. Dans ces circonstances, l'autorité cantonale n'a pas commis arbitraire en rejetant la thèse des recourants, dont il est à tout le moins soutenable de retenir qu'elle se heurte au sens découlant de bonne foi des clauses de la promesse de vente.

E. 3.5

Comme la condition suspensive de l'obtention d'une autorisation de construire en force au 30 septembre 2003 ne s'est incontestablement pas réalisée, l'autorisation de construire n'ayant été accordée que le 20 octobre 2003, l'autorité cantonale pouvait sans arbitraire considérer que la promesse de vente ne produisait pas d'effets. Quant au droit d'emption concédé à Z. _____ SA en garantie de la promesse de vente, il l'a été expressément aux prix, clauses et conditions convenus dans l'acte. Il n'est donc pas insoutenable de retenir, comme l'a fait la cour cantonale (cf. lettre F.c supra), que ce droit accessoire était subordonné à la condition suspensive de l'obtention d'une autorisation de construire en force au 30 septembre 2003 et que, à l'instar de la promesse de vente, il n'a pas pu déployer d'effets du moment que cette condition suspensive ne s'est pas réalisée. Cela étant, les juges cantonaux pouvaient sans arbitraire considérer qu'une créance tendant au transfert de la propriété de la parcelle litigieuse en faveur des recourants n'avait pas été rendue vraisemblable, et rejeter en conséquence les conclusions des recourants tendant à l'annotation d'une restriction du droit d'aliéner la parcelle litigieuse.

E. 4

En définitive, le recours se révèle entièrement mal fondé en tant qu'il est recevable et doit dès lors être rejeté dans cette même mesure. Les recourants, qui succombent, supporteront les frais judiciaires (art. 156 al. 1 OJ), solidairement entre eux (art. 156 al. 7 OJ). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens, le Tribunal fédéral n'ayant pas demandé de réponse aux intimés, auxquels cette procédure n'a par conséquent pas occasionné de frais indispensables (cf. art. 159 al. 1 et 2 OJ).