

VD_FINDINFO 154/2010/PHC vom 17. November 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-11-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_154_2010_PHC

FR: VD_FINDINFO 154/2010/PHC du 17 novembre 2010

IT: VD_FINDINFO 154/2010/PHC del 17 novembre 2010

Regeste

MESURE PROVISIONNELLE, VENTE D'IMMEUBLE, DROIT D'EMPTION, CONDITION{FAIT FUTUR}, PERMIS DE CONSTRUIRE | 960 CC, 101 CPC, 102 CPC

Erwägungen

E. 1

CC sur les parcelles n os 613 à 616 et 623 de la commune de M._____ en sa faveur jusqu'à droit jugé dans la cause au fond. Les intimés se sont opposés aux conclusions de la requérante et ont subsidiairement conclu à ce que la requérante soit astreinte à fournir des sûretés dans un délai de cinq jours dès la notification des dispositifs des ordonnances et, plus subsidiairement, dans un délai de quinze jours dès notification des décisions motivées, à hauteur de 43'410'658 fr. 20. b) Aux termes de l'art. 101 al. 1 CPC-VD, des mesures provisionnelles peuvent être ordonnées en tout état de cause, même avant l'ouverture d'action, en cas d'urgence, pour protéger le possesseur dans ses droits (let. a), pour prévenir tout changement à l'état de l'objet litigieux (let. b) ou pour écarter la menace d'un dommage difficile à réparer (let. c). Dans les cas prévus par cette disposition, le juge peut notamment ordonner les mesures énumérées à l'art. 102 al. 1 ch. 1 à 6 CPC-VD, dont la liste n'est pas exhaustive. S'agissant des faits, le requérant n'a pas à établir, au sens d'une preuve complète, les allégations sur lesquelles il fonde sa requête. Il suffit qu'il les rende vraisemblables (RSPI 1994 p. 200; SJ 1989 p. 642; JT 1988 III 109 c. 3a et les références citées; ATF 108 II 65 c. 2a, rés. in JT 1982 I 528; Pelet, Réglementation fédérale des mesures provisionnelles et procédure civile cantonale contentieuse, thèse Lausanne 1986, pp. 44-45 et 47, nn. 57 et 60). Rendre vraisemblables les faits allégués ne signifie pas convaincre le juge de leur exactitude mais lui donner l'impression, par des indices objectifs, que les faits en cause ont une certaine probabilité, sans qu'une réalité différente soit totalement exclue (ATF 104 Ia 408 c. 4; ATF 99 II 344 c. 2b, rés. in JT 1974 I 540; ATF 88 I 11 c. 5a, JT 1962 I 590; Pelet, op. cit., pp. 44-45, n. 57). Les mesures provisionnelles sont destinées à protéger provisoirement un droit faisant, ou devant faire l'objet d'un procès au fond (principe de l'accessoriété de la procédure de mesures provisionnelles à celle du fond). Il en découle notamment que le juge des mesures provisionnelles doit, outre la vraisemblance des faits, examiner provisoirement le fondement de la prétention au fond; se limitant à un examen sommaire ne préjugant pas le fond du litige, il doit accorder la protection requise si, sur la base d'un examen sommaire des questions de droit, la prétention invoquée au fond ne se révèle pas dénuée de chances de succès (RSPI 1994 p. 200; SJ 1989 p. 642; JT 1988 III 109; ATF 108 II 65 c. 2a, rés. in JT 1982 I 528, et les références; Pelet, op. cit., pp. 47 ss, nn. 61 ss). Le degré de vraisemblance requis, de même que le caractère plus ou moins sommaire de l'examen du fondement juridique de la prétention, ressortissent à l'appréciation du juge, qui doit adapter ses exigences à l'ensemble des circonstances du cas d'espèce. Il

tiendra compte notamment de la nature des faits constatés, de l'urgence de la situation et de l'importance du préjudice que la protection envisagée ou son défaut risquerait d'occasionner à l'une ou l'autre des parties (Pelet, op. cit., pp. 45-46, n. 58, pp. 53-54, n. 66 et p. 63, n. 77). Enfin, l'on considère souvent l'urgence comme étant une - troisième - condition de l'octroi de toute mesure provisionnelle. Il y a urgence lorsque le requérant risquerait de subir un dommage difficile à réparer au point que l'efficacité du jugement rendu à l'issue de la procédure ordinaire en serait compromis (Pelet, op. cit., ch. 78, pp. 64-65). II. En l'espèce, la requérante fait valoir que les intimés n'ont pas satisfait aux conditions prévues dans les actes de vente relatifs aux parcelles n os 613 à 616 et 623 de la commune de M. _____, en ce sens principalement que les permis de construire n'avaient pas été délivrés. A cet égard, il y a lieu d'examiner séparément la situation s'agissant de la parcelle n o 623, d'une part, et des parcelles n os 613 à 616, d'autre part. a) En ce qui concerne la parcelle n o 623, l'art. VI de l'acte notarié n o 5'494 prévoit comme condition à la vente que le permis de construire requis de la commune de M. _____ le 14 novembre 2005 soit délivré de manière définitive et exécutoire. Si cette condition n'est pas réalisée au 1 er novembre 2010 et qu'aucun acte de prolongation n'est signé, la vente est purement et simplement caduque, les parties étant déliées de leurs engagements respectifs (art. VI in fine). En l'espèce, il est établi que le permis de construire se rapportant à cette parcelle était délivré lors du constat de carence du 8 avril 2010, même s'il n'a pas été annexé à celui-ci. La requérante elle-même l'a produit à l'appui de sa demande au fond du 12 mai 2010, alléguant qu'il était définitif et exécutoire. La condition prévue à l'art. VI du contrat de vente était dès lors remplie. La requérante soutient néanmoins qu'elle subirait un dommage irréparable du fait que la caducité de l'acte et du droit d'emption y relatif, respectivement au 1 er novembre et au 1 er décembre 2010, impliquerait que l'intimé pourrait disposer du bien litigieux et en particulier l'aliéner; elle ne serait dès lors plus en mesure d'acquérir la parcelle n o 623. Toutefois, le droit d'emption prévu dans le contrat de vente a précisément pour but de garantir l'exécution de la vente de cette parcelle. Les parties ont prévu de manière claire dans le contrat que la vente et le droit d'emption y figurant seraient caducs dès le 1 er novembre 2010, respectivement au 1 er décembre suivant, si la condition mentionnée à l'art. VI n'était pas réalisée au 1 er novembre 2010 et qu'aucun acte de prolongation n'était signé. Or, de manière générale, le juge ne peut pas, par la voie des mesures provisionnelles, modifier des contrats représentant sans équivoque la volonté des parties. Par ailleurs, il y a lieu de relever que la disposition contractuelle prévoyant une prolongation en cas de permis de construire non accordé à la suite de recours ou d'oppositions (ch. V) n'est pas applicable, le permis de construire relatif à la parcelle n o 623 ayant été délivré de manière définitive et exécutoire. Il s'ensuit que les conclusions principales de la requête de mesures provisionnelles et préprovisionnelles déposées respectivement le 21 octobre 2010 et lors de l'audience de ce jour doivent être rejetées en ce qui concerne cette parcelle. b) S'agissant des parcelles n os 613, 614, 615 et 616 de la commune de M. _____, il a déjà été exposé ci-dessus qu'un contrat ne pouvait être modifié dans le cadre de mesures provisionnelles. On doit dès lors se limiter à déterminer si, en application des art. V des contrats de vente relatifs à ces parcelles, la validité de ces contrats et des droits d'emption y figurant doit être prolongée, parce que le permis de construire relatif à ces parcelles n'a pas été accordé de manière définitive et exécutoire, ensuite de recours ou d'oppositions. Cas échéant, la question se posera de savoir s'il faut "protéger" cette prolongation par l'annotation au Registre foncier d'une restriction au droit d'aliéner au sens de l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC. Il est établi que la Municipalité de M. _____ a délivré un permis de construire le 26 septembre 2008 relatif

aux unités de construction 1, 2, 3 et au sous-sol du bâtiment 4. La requérante fait néanmoins valoir qu'il ne s'agit pas du même permis de construire que celui figurant dans la condition prévue à l'art. VI.A des actes de vente respectifs. A cet égard, les actes sont ambigus : dans leur préambule, ils mentionnent en effet la demande complémentaire de permis "modifié" (ou réduit); toutefois, l'art. VI.A des contrats relatifs aux conditions de vente se réfère au permis de construire requis le 14 novembre 2005, soit à la première demande de permis de construire relative au projet de construction des unités de construction 1, 2 et 3 ainsi qu'à l'entier du bâtiment 4. A cet égard, l'interprétation des contrats est difficile. D'un côté, l'art. VI.A apparaît sans équivoque; d'un autre, si la validité des contrats devait être subordonnée à l'octroi du permis tel qu'il avait été requis le 14 novembre 2005, on ne verrait pas très bien ce que signifierait la mention, dans le préambule, des mises à l'enquête complémentaires. Quoi qu'il en soit, les parties ont prévu contractuellement la prolongation de la validité des actes et des droits d'emption si, au 1^{er} novembre 2010, les permis de construire n'étaient pas encore délivrés de manière définitive et exécutoire, "ensuite de recours ou oppositions". Or, tel n'est pas le cas. Le permis demandé le 14 novembre 2005 n'a pas été délivré, non pas à la suite d'oppositions ou de recours, mais parce que, après la délivrance du permis "partiel" concernant uniquement les unités de construction 1, 2 et 3 ainsi que le sous-sol du bâtiment 4, l'intimé n'a apparemment pas sollicité un permis de construire pour l'ensemble du projet. La condition posée par le chiffre V des contrats à la prolongation de leur validité et à celle des droits d'emption jusqu'au 1^{er} novembre, respectivement au 3 décembre 2012 n'est en conséquence pas remplie. Les parties n'ont pas, par ailleurs, convenu d'une prolongation de ces échéances. Comme on l'a vu plus haut, le juge des mesures provisionnelles ne peut modifier des contrats. Aucune raison ne justifie dès lors de prolonger la durée de validité des ventes et des droits d'emption. III. Au demeurant, il sied de relever que les mesures provisionnelles ont pour but de garantir un droit faisant l'objet d'un procès au fond. Or, dans sa demande du 12 mai 2010, la requérante n'a pas conclu à la prolongation des actes notariés. Elle a pris cette conclusion par la voie des mesures provisionnelles, pour préserver le droit prétendu qu'elle exerce au fond, c'est-à-dire un droit au transfert de propriété. Dans sa demande au fond, qui concerne uniquement la parcelle n° 623, la requérante allègue que le prix de vente est consigné. Pour les parcelles n° 613 à 616, qui font l'objet de requêtes de conciliation hors compétence déposée auprès du juge de paix de M. _____, il n'y a aucune preuve de la consignation; pour la parcelle n° 623, la preuve est la pièce 12, savoir une attestation du notaire V. _____, qui devait être produite ultérieurement. Le notaire V. _____, selon le constat de carence dressé le 8 avril 2010 par le notaire L. _____, a déclaré ce jour-là qu'il détenait le solde du prix de vente de la parcelle n° 623. Entendu comme témoin lors de l'audience de mesures provisionnelles du 11 octobre 2010, ce notaire a déclaré que l'argent destiné à l'achat de cette parcelle, qui était emprunté, avait été reviré de son compte le soir même. Il s'ensuit qu'en l'état, le droit au fond n'est pas plus vraisemblable que le droit invoqué à titre provisionnel. IV. Il ne se justifie pas davantage de faire annoter au Registre foncier une restriction du droit d'aliéner, au sens de l'art. 960 al. 1^{er} ch. 1^{er} CC, sur les parcelles concernées. Comme on l'a vu, en effet, le contenu des contrats ne saurait être modifié par des mesures provisionnelles. On ne peut considérer que les parties avaient l'obligation de prolonger cette validité en vertu des chiffres V des contrats. Enfin, dans les procédures au fond, la requérante conclut notamment au transfert des parcelles. Mais elle n'en a pas payé le prix de vente. Lors du premier constat de carence du 8 avril 2010, les parties ont toutes deux déclaré vouloir exécuter ultérieurement l'acte de vente. Lors du second constat de

carence du 12 mai 2010, il a été constaté que la requérante n'avait versé aucun fonds sur le compte de l'Association [...], rubrique "notaire L. _____". La requérante aurait encore pu, depuis lors, tenter d'exercer son droit d'emption avant la caducité du contrat. Elle ne l'a pas fait. Elle a ouvert action par demande du 12 mai 2010 et requêtes de conciliation du 25 octobre 2010, sans avoir versé le prix de vente, ni consigné celui-ci. Il n'y a donc aucune raison d'interdire aux intimés d'aliéner leurs parcelles jusqu'à droit connu sur ces actions. Les requêtes de mesures provisionnelles et préprovisionnelles déposées le 25 octobre 2010 et lors de l'audience de ce jour par la requérante doivent dès lors être rejetées. Il n'y a en conséquence pas lieu d'astreindre la requérante au versement de sûretés. V. Les frais de la procédure préprovisionnelle et des procédures provisionnelles sont arrêtés à 4'185 fr. (art. 4, 170 et 170a et 171 du tarif des frais judiciaires en matière civile du

E. 4

décembre 1982). Obtenant entièrement gain de cause, les intimés, solidairement entre eux, ont droit à des dépens, qu'il convient d'arrêter à 2'000 fr. (art. 92 al. 1 et 109 CPC-VD; art. 2 et 3 al. 1 du tarif des honoraires d'avocat dus à titre de dépens du 17 juin 1986). Par ces motifs, le juge instructeur, statuant à huis clos et par voie de mesures provisionnelles : I. Rejette la requête de mesures préprovisionnelles déposée à l'audience de ce jour par la requérante X. _____. II. Rejette les requêtes de mesures provisionnelles déposées les 21 et 25 octobre 2010 par la requérante. III. Arrête les frais de la procédure préprovisionnelle et provisionnelle à 4'185 fr. (quatre mille cent huitante-cinq francs), à la charge de la requérante. IV. Condamne la requérante à verser aux intimés G. _____ et G. _____ SA, solidairement entre eux, le montant de 2'000 fr. (deux mille francs) à titre de dépens de la procédure provisionnelle. V. Rejette toutes autres ou plus amples conclusions. Le juge instructeur : Le greffier : P. Hack R. Kramer Du L'ordonnance qui précède, dont le dispositif a été expédié pour notification aux parties le 25 novembre 2010, lue et approuvée à huis clos, est notifiée, par l'envoi de photocopies, aux conseils des parties. Les parties peuvent faire appel auprès de la Cour civile du Tribunal cantonal dans les dix jours dès la notification de la présente ordonnance en déposant au greffe de la Cour civile une requête motivée, en deux exemplaires, désignant l'ordonnance attaquée et contenant les conclusions de l'appelant. Le greffier : R. Kramer

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