

VD_FINDINFO 155/2009/JKR vom 26. Oktober 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-10-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_155_2009_JKR

FR: VD_FINDINFO 155/2009/JKR du 26 octobre 2009

IT: VD_FINDINFO 155/2009/JKR del 26 ottobre 2009

Regeste

ANNOTATION, MESURE PROVISIONNELLE, LIMITATION{EN GÉNÉRAL},
POUVOIR DE DISPOSER, VENTE D'IMMEUBLE | 665 CC, 960 CC, 101 al. 1 ch. 1
CPC, 102 CPC

Erwägungen

E. 10

décembre 1907 - RS 210), celui qui est au bénéfice d'un titre d'acquisition peut exiger que le propriétaire fasse opérer l'inscription; en cas de refus, il peut demander au juge l'attribution du droit de propriété. L'action fondée sur cette disposition présuppose la conclusion du contrat principal ou le jugement qui en tient lieu (ATF 97 II 48, JT 1972 I 58), car l'attribution par le juge peut suppléer à l'autorisation de l'inscription mais non à la cause de l'acquisition de la propriété (ATF 50 II 375). Le jugement rendu à la suite d'une telle action en exécution est un jugement formateur, attribuant directement la propriété au demandeur, qui peut requérir lui-même l'inscription (TF 5P.19/2005 du 25 mai 2005). Naturellement, le titre d'acquisition doit être invoqué contre le propriétaire lui-même et non contre un tiers; autrement dit, il faut que le propriétaire soit en même temps l'aliénateur de l'immeuble (ATF 75 II 131, JT 1950 I 90). d) Selon l'art. 102 al. 1 ch. 5 CPC, le juge peut, entre autres mesures, ordonner l'interdiction de disposer d'un bien meuble ou immeuble, soumise aux conditions de l'art. 101 al. 1 ch. 1 CPC (JIC Civ., M. c. V., 26 octobre 1992). Selon l'art. 102 al. 1 ch. 6 CPC, le juge peut également ordonner une annotation au registre foncier en vertu de l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC. Cette dernière disposition prévoit que les restrictions apportées au droit d'aliéner certains immeubles peuvent être annotées, lorsqu'elles résultent d'une décision officielle, rendue pour la conservation de droits litigieux ou de prétentions exécutoires; d'après l'al. 2, ces restrictions deviennent, par l'effet de leur annotation, opposables à tout droit postérieurement acquis sur l'immeuble. Les droits dont il est question à l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC sont des prétentions personnelles, relatives à un immeuble déterminé, et qui tendent au transfert de la propriété (art. 665 CC), à la constitution de droits réels limités, comme aussi à leur radiation (art. 963 al. 1 et 964 CC), à l'annotation de droits personnels visés par l'art. 959 CC (Deschenaux, Le registre foncier, Traité de droit privé suisse, V, II, 2, p. 284 ; Pelet, op. cit., n. 202, p. 186). Il s'agit chaque fois de prétentions qui, si elles sont reconnues, entraîneront une modification au registre foncier (Deschenaux, op. cit., p. 284; Steinauer, Les droits réels, tome I, 4^{ème} éd., n. 771a, et les réf. citées; Pelet, op. cit., n. 202, p. 186). e) S'agissant des conditions de la protection par voie provisionnelle, la Cour civile s'est montrée hésitante. Ainsi, tantôt, l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC permet l'annotation de restrictions prononcées selon les formes et les conditions de la procédure civile du canton (urgence et dommage difficile à réparer; JIC Civ., M. c. V., 26 octobre 1992), tantôt, il suffit que l'instant rende sa prétention plausible, de sorte que seul le

droit fédéral régit la question (JICCiv., Commune de V. c. R. et consorts, 8 décembre 1997), tantôt, la question est laissée ouverte (JICCiv, G. Sàrl et P. c. Commune de V., 23 avril 2007; JICCiv., S. c. U., 9 avril 1996; JT 1994 III 116 consid. 4; Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., n. 3 ad art. 101 CPC). Quelle que soit l'opinion suivie, il faut dans tous les cas que l'instant rende vraisemblables les faits justifiant sa requête et, partant, le droit dont il requiert la protection. Le juge doit quant à lui se limiter à un examen *prima facie* ou sommaire, sans préjuger le fond (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 1 ad art. 101 CPC, p. 197; Pelet, op. cit., n. 62, pp. 48 s.). En matière de restriction au droit d'aliéner de l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC, il suffirait de rendre vraisemblable la possibilité d'une issue favorable de l'action (ATF 100 Ia 18 consid. 4a, JT 1975 II 80), la doctrine préconisant à cet égard d'appliquer les critères valables pour les inscriptions provisoires de l'art. 961 CC (Deschenaux, op. cit., p. 287, note 28), pour lesquelles la jurisprudence se contente généralement d'exiger que la prétention au fond présente une apparence de raison ou n'apparaisse pas d'emblée dépourvue de toute chance de succès (Pelet, op. cit., n. 65, pp. 51 s.), la requête ne devant être rejetée que si l'existence du droit allégué paraît exclue ou au moins très improbable (ibidem; JT 1994 III 116 consid. 5; SJ 1981 p. 97). L'annotation d'une restriction au droit d'aliéner ne déploie ses effets qu'à l'encontre des droits inscrits postérieurement (ATF 110 II 128, JT 1985 I 118; Steinauer, op. cit., n. 803). f) En l'espèce, il convient d'examiner en premier lieu la vraisemblance de la prétention au fond du requérant. Le requérant veut obtenir l'exécution de l'acte de vente à terme - droit d'emption signé par les parties le 17 décembre 2008 et portant sur la parcelle [...] de la Commune de [...] ainsi que sur l'060 m 2 de la parcelle [...] de la même commune, soit à terme le transfert de la propriété de ces parcelles en sa faveur. Cet acte de vente prévoit, à son art. 10, que la vente est ferme est définitive. Le requérant a versé le prix de vente en mains du notaire Charles-Edouard Henriod le 15 décembre 2008 déjà. Sous réserve du transfert des immeubles, la vente paraît parfaite au stade d'un examen sommaire; cela n'est d'ailleurs pas contesté par l'intimée. Le requérant a donc rendu suffisamment vraisemblable son droit à obtenir le transfert des immeubles concernés. g) Par ailleurs, la protection des droits du requérant n'était assurée que par le biais du droit d'emption prévu dans l'acte du 17 décembre 2008. Celui-ci étant échu, le requérant ne disposerait d'aucun moyen d'action à l'encontre d'un tiers auquel les immeubles seraient cédés, en violation du contrat liant les parties (ATF 110 II 128, JT 1985 I 118), et ne pourrait, en définitive, obtenir l'exécution de ce dernier. h) Enfin, le droit d'emption précité étant échu le 14 janvier 2009, le critère d'urgence de l'art. 101 al. 1 ch. 1 CPC est réalisé. Les conditions prévues par l'art. 101 al. 1 ch. 1 CPC étant remplies, c'est à juste titre que le requérant a procédé par la voie des mesures provisionnelles. II. a) L'intimée ne conteste pas que l'acte du 17 décembre 2008 soit valide mais soutient qu'elle ne peut y donner suite en raison de la restriction au droit d'aliéner annotée provisoirement en faveur et sur requête de son mari [...]. Elle soutient par ailleurs que les prétentions de ce dernier et du requérant sur le bien-fonds sont contradictoires et qu'en conséquence un risque de jugement contradictoire existe. Enfin, elle affirme que les conditions de l'inscription de l'annotation ne sont pas remplies. b) Comme évoqué précédemment, les conditions posées par l'art. 101 al. 1 ch. 1 CPC sont remplies en l'espèce. Concernant la pertinence d'une annotation d'une restriction au droit d'aliéner, il convient dès lors d'examiner si ce moyen permettrait de préserver de manière adéquate les droits du requérant à obtenir le transfert de la propriété des parcelles objets de l'acte de vente à terme du 17 décembre 2008. Le requérant n'est pas partie à la procédure matrimoniale qui divise l'intimée d'avec son mari. Il ne peut donc avoir accès aux

éventuelles discussions entre ceux-ci concernant le sort réservé aux parcelles [...] et [...] de [...], en particulier sur le maintien de la restriction au droit d'aliéner ordonnée par le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois en faveur de l'époux de l'intimée. Or, cette annotation le prive de la possibilité de faire exécuter le contrat du 17 décembre 2008 et donc d'obtenir la contrepartie du prix des parcelles, qu'il a payé en totalité par versement sur le compte de consignation du notaire Charles-Edouard Henriod. Dès lors, il ne dispose d'aucune garantie qu'il pourrait agir à temps pour préserver ses droits en cas de vente des parcelles en cause à un tiers. Au demeurant, il est établi que l'intimée a obtenu l'autorisation, par convention passée devant le Président du tribunal d'arrondissement de la Côte le

E. 14

janvier 2010 pour faire valoir son droit en justice. VI. Dit que l'ordonnance est immédiatement exécutoire, nonobstant recours ou appel. Le juge instructeur : Le greffier : J. Krieger S. Segura Du L'ordonnance qui précède, dont le dispositif a été expédié pour notification aux parties le 6 novembre 2009, 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 : S. Segura

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