

# VD\_FINDINFO Arrêt-sur-appel / 2011 / 5 vom 11. November 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-11-11, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_Arr\\_t-sur-appel\\_\\_\\_2011\\_\\_\\_5](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_Arr_t-sur-appel___2011___5)

FR: VD\_FINDINFO Arrêt-sur-appel / 2011 / 5 du 11 novembre 2010

IT: VD\_FINDINFO Arrêt-sur-appel / 2011 / 5 del 11 novembre 2010

## Regeste

EXÉCUTION ANTICIPÉE, MESURE PROVISIONNELLE, ACQUISITION DE LA PROPRIÉTÉ, IMMEUBLE{ART. 655 CC}, REGISTRE FONCIER, INSCRIPTION, NOVA | 665 CC, 960 CC, 961 al. 3 CC

## Erwägungen

### E. 1

CC (Rey, op. cit., n. 9 ad art. 665 CC). c) En l'occurrence, comme cela résulte des inscriptions au registre foncier les droits d'emption conférés à la requérante ont été annotés au registre foncier. Ainsi, elle dispose de droits opposables à tout droit acquis postérieurement sur l'immeuble, conformément à l'art. 959 al. 2 CC (Steinauer, op. cit., n. 1704, p. 132 et les références citées à la note infrapaginale n. 39; ATF 126 III 421 c. 3a/aa), rés. in JT 2001 I 160 et SJ 2001 p. 97). Par l'effet de l'annotation, le droit d'emption ne vaut pas seulement contre le promettant – en l'occurrence les intimées –, mais subsiste contre tout propriétaire pour le temps fixé dans l'annotation (Steinauer, op. cit., n. 1706, p. 133). L'action en exécution peut dès lors être dirigée contre le propriétaire actuel des immeubles, même s'il n'est pas le promettant et quand bien même le propriétaire actuel aurait acquis les immeubles après la levée de l'option (Steinauer, op. cit., n. 1714, p. 136 et la référence citée à la note infrapaginale n. 53; TF du 12 octobre 1978, publié in RNR 1979 p. 381). Prima facie, la protection conférée par l'annotation des droits d'emption ne rend même pas nécessaire d'éventuelles inscriptions de restrictions du droit d'aliéner, qui ne sont du reste pas requises. Par conséquent, comme la requérante ne pouvait pas obtenir, par voie de mesures provisionnelles, le transfert de la propriété des parcelles de [...] et de [...], il était justifié de rejeter la requête de mesures provisionnelles. d) Cet empêchement initial d'obtenir par voie de mesures provisionnelles le transfert de la propriété rend inutile l'examen de la question – délicate – de l'exception de l'interdiction du pacte commissaire retenue par le premier juge. Ce point, qui devra être débattu au fond, mérite un plus ample examen que celui qui est possible en mesures provisionnelles. III. En définitive, l'appel formé par Y. \_\_\_\_\_ AG doit être rejeté et l'ordonnance de mesures provisionnelles du 11 novembre 2010 confirmée, par substitution de motifs. Les intimées obtiennent gain de cause et ont ainsi droit, solidairement entre elles, à de pleins dépens à la charge de l'appelante (art. 92 al. 1 CPC-VD). Au vu des opérations effectuées et de la valeur litigieuse, les dépens d'appel sont arrêtés à 6'000 fr. à titre de participation aux honoraires et débours du conseil des intimées.