

VD_FINDINFO HC / 2013 / 155 vom 27. Februar 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-02-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2013___155

FR: VD_FINDINFO HC / 2013 / 155 du 27 février 2013

IT: VD_FINDINFO HC / 2013 / 155 del 27 febbraio 2013

Regeste

LIMITATION{EN GÉNÉRAL}, VENTE D'IMMEUBLE, DROIT DE PRÉEMPTION, COPROPRIÉTÉ | 682 al. 1 CC, 960 al. 1 ch. 1 CC, 960 al. 2 CC, 49 al. 1 LDFR

Erwägungen

E. 1

a) L'appel est recevable contre les décisions de première instance sur les mesures provisionnelles dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. b et al. 2 CPC), ce qui est manifestement le cas en l'espèce au vu de la valeur de la part de copropriété qui fait l'objet des mesures provisionnelles ordonnées. L'ordonnance querellée a été rendue en application de la procédure sommaire (art. 248 let. d CPC). Par conséquent, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès du Juge délégué de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 2 LOJV [Loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979; RSV 173.01]) dans les dix jours à compter de la notification de la décision (art. 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC). b) En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance. Le large pouvoir d'examen en fait et en droit ainsi défini s'applique même si la décision attaquée est de nature provisionnelle (JT 2011 III 43).

E. 3

a) Selon 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). Pour bénéficier de l'octroi de mesures provisionnelles, le requérant doit rendre vraisemblable (1) qu'un droit dont il se prétend titulaire (2) est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être (3), et que cette atteinte est susceptible d'entraîner un préjudice difficilement réparable (4) (Bohnet, CPC commenté, Bâle 2011, n. 3 ad art. 261 CPC; Message du Conseil fédéral, FF 2006, p. 6841 ss, spéc. p. 6961). 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 (Bohnet, op. cit., n. 4 ad art. 261 CPC et les réf. citées). Le requérant doit rendre vraisemblable, sur la base d'éléments objectifs, qu'un danger imminent menace ses droits, soit qu'ils risquent de ne plus pouvoir être consacrés, ou seulement tardivement (Bohnet, op. cit., n. 10 ad art. 261 CPC). b) Aux termes de l'art. 960 CC, 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 (al. 1 ch. 1). Ces restrictions deviennent, par l'effet de leur annotation, opposables à tout droit postérieurement acquis sur l'immeuble (al. 2). Les prétentions visées par l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC sont personnelles; elles doivent se rapporter à l'immeuble même qui est en cause et entraîner, quand elles sont reconnues, des effets au registre foncier, à l'exclusion de simples créances pécuniaires (ATF 81 III 98 c. 2, JT 1956 II 16; Steinauer, Les droits réels, tome I, 5 e éd. 2012, n. 771a et les réf. citées; Pelet, Réglementation fédérale des mesures provisionnelles et procédure civile cantonale contentieuse, thèse Lausanne 1986, n. 202 ; TF 5P_195/2004 du 23 août 2004 c. 3.2; Deschenaux, Le registre foncier, Traité de droit privé suisse, vol. V, t. II/2, pp. 284-285). L'annotation ne peut être opérée qu'en prévision d'une inscription au sens de l'art. 958 CC, d'une annotation définitive ou de la radiation de ces écritures (ATF 104 II 170 c. 5, JT 1979 I 68; Pelet, op. cit., n. 202). Ainsi, dans le procès en exécution d'une vente immobilière, le tribunal peut ordonner, par voie de mesures provisionnelles, l'annotation d'une restriction du droit d'aliéner l'immeuble en cause jusqu'à droit connu (Steinauer, op. cit., n. 771a). Sous l'empire de l'ancien droit de procédure cantonal, les art. 101 ss CPC-VD permettaient d'obtenir une annotation provisoire au registre foncier selon l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC en tout état de cause, même avant l'ouverture de l'action et même sans urgence, pour écarter la menace d'un dommage difficile à réparer (art. 102 al. 1 ch. 6 CPC-VD; Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3 e éd., Lausanne 2002, n. 3 ad art. 101 CPC-VD; CCIV 18 février 2011, 2011/23, c. Va et Vb). Désormais, une telle annotation provisoire peut être demandée par la voie des mesures provisionnelles des art. 261 ss CPC (art. 262 let. c CPC ; Bohnet, op. cit., n. 6 ad art. 262 CPC). c) En matière de restriction au droit d'aliéner de l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC, il suffit de rendre vraisemblable la possibilité d'une issue favorable de l'action (ATF 100 Ia 18 c. 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, n. 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 c. 5; SJ 1981 p. 97 ; CCIV 10 février 2010, 37/2010, c. IIb). En l'espèce, pour que des mesures provisionnelles soient ordonnées, la requérante S. _____ doit donc rendre suffisamment vraisemblable ses prétentions tendant au transfert de la part de copropriété détenue par P. _____ sur les parcelles n os [...] de la commune de [...] (CCIV 18 février 2011, 23/2011, c. VIa ; CCIV 15 septembre 2010, 177/2010, c. IIb). d) Aux termes de l'art. 682 al. 1 CC, les copropriétaires ont un droit de préemption contre tout acquéreur d'une part qui n'est pas copropriétaire. Par ailleurs, selon l'art. 49 al. 1 LDFR (loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural; RS 211.412.11), en cas d'aliénation d'une part de copropriété sur une entreprise agricole, ont dans l'ordre, un droit de préemption sur cette part tout copropriétaire qui entend exploiter l'entreprise lui-même et en paraît capable (1), chaque descendant, chacun des frères et

soeurs et leurs enfants ainsi que le fermier, aux conditions et modalités et dans l'ordre applicables au droit de préemption sur une entreprise agricole (2) et tout autre copropriétaire selon l'art. 682 CC (3). e) En l'espèce, sur la base d'un examen prima facie, il y a lieu d'admettre que S. _____ a rendu suffisamment vraisemblable qu'en tant que copropriétaire des parcelles n os [...] de la commune de [...], elle bénéficiait d'un droit de préemption sur la part de copropriété détenue par P. _____ et qu'elle a valablement exercé ce droit. Si sa prétention tendant au transfert de la part de copropriété détenue par P. _____ devait lui être reconnue dans la procédure au fond, elle pourrait obtenir d'être inscrite au registre foncier comme titulaire de cette part, en lieu et place de P. _____. Comme l'a retenu à bon droit le premier juge, cela justifie l'annotation, jusqu'à droit connu sur le fond, d'une restriction du droit d'aliéner sur la part de copropriété détenue par P. _____ sur les parcelles n os [...] de la commune de [...], qui empêchera quiconque d'obtenir son inscription comme titulaire de cette part. Au surplus, tant que n'aura pas été tranchée, sur le fond, la question de savoir qui peut prétendre être inscrit en qualité de titulaire de la part de copropriété d'un cinquième détenue par P. _____, il ne saurait être question, comme le sollicite l'appelante, de radier cette dernière du registre foncier comme copropriétaire des parcelles en cause pour une part d'un cinquième, la part de copropriété en question ne pouvant rester inscrite sans titulaire au registre foncier dans l'attente d'une décision au fond. L'atteinte aux droits de S. _____ résulterait d'une inscription de H. _____ en qualité de titulaire de la part de copropriété litigieuse. Cette atteinte est susceptible d'entraîner un préjudice difficilement réparable au sens de l'art. 261 al. 1 let. b CPC, préjudice que la fourniture par l'appelante de sûretés sous la forme d'une garantie bancaire n'est pas de nature à empêcher (art. 261 al. 2 CPC), mais seulement le cas échéant à indemniser; or, il importe peu que l'atteinte puisse le cas échéant être réparée par une somme d'argent (Message du Conseil fédéral, FF 2006 p. 6841 ss, spéc. p. 6961). Quant à la condition de l'imminence de l'atteinte, elle est également réalisée dans la mesure où il existe un risque que H. _____ puisse requérir son inscription en qualité de titulaire de la part de copropriété d'un cinquième détenue par P. _____ avant que n'ait été tranchée, sur le fond, la question de savoir qui peut prétendre être inscrit en qualité de titulaire de la part de copropriété litigieuse.

E. 4

a) Il résulte de ce qui précède que l'appel, mal fondé, doit être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC, ce qui entraîne la confirmation de l'ordonnance attaquée. b) L'appelante, qui succombe, supportera les frais judiciaires de deuxième instance (art. 106 al. 1 CPC), lesquels doivent être arrêtés à 800 fr. (art. 65 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]) et seront compensés avec l'avance qu'elle a fournie (art. 111 al. 1 CPC). Les intimées n'ayant pas été invitées à se déterminer sur l'appel, il n'y a pas lieu d'allouer de dépens de deuxième instance. Par ces motifs, le juge délégué de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, en application de l'art. 312 al. 1 CPC, prononce : I. L'appel est rejeté. II. L'ordonnance est confirmée. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (huit cents francs), sont mis à la charge de l'appelante H. _____. IV. Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le juge délégué : La greffière : Du 28 février 2013 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à : ■ H. _____ ■ Me Katia Pezuela (pour P. _____) ■ Me Stéphane Ducret (pour S. _____) Le juge délégué de la Cour

d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : ■ M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois La greffière :

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