

# VD\_FINDINFO HC / 2025 / 633 vom 4. August 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-08-04, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2025\\_\\_\\_633](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2025___633)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2025 / 633 du 4 août 2025

IT: VD\_FINDINFO HC / 2025 / 633 del 4 agosto 2025

## Regeste

TRANSACTION JUDICIAIRE, EXÉCUTION FORCÉE, POUVOIR D'APPRÉCIATION, ACTION EN CONSTATATION, MOTIVATION DE LA DEMANDE, CHOSE JUGÉE | 156 CO, 241 al. 2 CPC (CH), 336 al. 1 let. a CPC (CH), 341 al. 1 CPC (CH), 341 al. 3 CPC (CH), 342 CPC (CH)

## Erwägungen

### E. 1.1

La voie du recours de l'art. 319 let. a CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) est ouverte contre les décisions du tribunal de l'exécution, la voie de l'appel étant exclue par l'art. 309 let. a CPC (CREC 4 juin 2025/119 ; CREC 16 décembre 2024/290). L'exécution des décisions étant régie par la procédure sommaire (art. 248 let. a et 339 al. 2 CPC), le recours, écrit et motivé, doit être introduit dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 321 al. 2 CPC) auprès de l'autorité compétente, soit la Chambre des recours civile (art. 73 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]).

### E. 1.2.1

Il convient d'examiner à titre liminaire les conclusions prises par le recourant. La première tend à ce que l'exécution forcée de l'accord intervenu le 20 août 2024 soit ordonnée et que le recourant soit reconnu seul et unique propriétaire des parcelles n os [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...] et [...] de la Commune de [...], ce qui correspond à une conclusion en constat de son statut de propriétaire. Or, une demande en constatation au sens de l'art. 88 CPC présuppose un intérêt à la constatation (ATF 119 II 368 consid. 2a), lequel fait en général défaut lorsque le titulaire du droit dispose d'une action condamnatoire ou formatrice qui peut être introduite immédiatement et qui lui permettrait d'obtenir directement le respect de son droit ou l'exécution de la créance (ATF 135 III 378 consid. 2.2 ; TF 4A\_255/2021 du 22 mars 2022 consid. 1.2.1). En l'occurrence, il ne ressort pas de la requête de première instance que cette conclusion ait été prise devant la première juge, si bien qu'elle pourrait sortir du cadre du litige. Dans tous les cas, on peine à distinguer l'intérêt que le recourant pourrait avoir à obtenir le constat demandé, étant précisé qu'une conclusion condamnatoire est possible et correspond d'ailleurs à la seconde conclusion prise au pied du recours lui permettant d'obtenir directement la réforme souhaitée de la décision. Par conséquent, cette conclusion constatatoire doit être déclarée irrecevable, faute d'intérêt à agir à cet égard.

### E. 1.2.2

Pour le surplus, le recours, écrit et motivé, a été interjeté en temps utile par une partie justifiant d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), de sorte que le recours est recevable.

### **E. 1.3**

Dans sa réponse, déposée en temps utile, l'intimé a pris des conclusions actives en sus d'une conclusion en rejet du recours. Celles-ci paraissent en partie correspondre aux conclusions prises par l'intimé en pied de ses détermination du 15 mars 2025 devant la première juge. Cela étant, il importe peu de déterminer s'il s'agit de conclusions nouvelles dans la mesure où le recours joint est irrecevable (art. 323 CPC).

#### **E. 2.1.1**

Le recours est recevable pour violation du droit (art. 320 let. a CPC) et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 let. b CPC). L'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen s'agissant de la violation du droit. Elle revoit librement les questions de droit soulevées par le recourant et peut substituer ses propres motifs à ceux de l'autorité précédente ou du recourant (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1). S'agissant des faits retenus par le premier juge, le pouvoir d'examen de la Chambre des recours civile est en revanche limité à l'arbitraire (TF 5D\_214/2021 du 6 mai 2022 consid. 2.2.1 ; TF 4D\_30/2017 du 5 décembre 2017 consid. 2.2 et réf. cit.). Il ne suffit pas pour qualifier une décision d'arbitraire (art. 9 Cst. [Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101]) qu'une autre solution paraisse concevable, voire préférable ; encore faut-il qu'elle se révèle arbitraire non seulement dans ses motifs, mais aussi dans son résultat (ATF 147 I 241 consid. 6.2.1 ; ATF 144 I 113 consid. 7.1 ; ATF 141 III 564 consid. 4.1).

#### **E. 2.1.2**

Pour être recevable, le recours doit également être motivé (art. 321 al. 1 in initio CPC). Il incombe ainsi au recourant d'indiquer en quoi la décision de première instance est tenue pour erronée et développer une argumentation suffisamment explicite et intelligible, en désignant précisément les passages qu'il attaque dans la décision dont est recours, et les moyens de preuve auxquels il se réfère (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A\_274/2020 du 1<sup>er</sup> septembre 2020 consid. 4). Le recourant doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge, en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement et en expliquant en quoi son argumentation peut influencer sur la solution retenue (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et les réf. citées ; TF 4A\_611/2020 du 12 juillet 2021 consid. 3.1.2). Il en découle que, lorsque le recourant retranscrit ce qu'il considère être les faits déterminants et établis, sans faire la moindre allusion à l'état de fait contenu dans le jugement attaqué et sans rien indiquer sur l'objet et le fondement de ses éventuelles critiques, cette partie du mémoire du recours est irrecevable (TF 4A\_610/2018 du 29 août 2019 consid. 5.2.2.1 et les réf. citées ; CREC 10 juillet 2023/138 ; CREC 8 février 2022/40). En l'absence de motivation suffisante, le recours doit être déclaré irrecevable (TF 2C\_118/2024 du 22 février 2024 consid. 3.5).

#### **E. 2.1.3**

Les conclusions, les allégations de fait et les preuves nouvelles sont irrecevables en procédure de recours (art. 326 al. 1 CPC).

#### **E. 2.2.1**

A l'appui de son acte, le recourant a produit, en sus de la décision attaquée, un courrier de S. \_\_\_\_\_ du 9 avril 2025, ainsi qu'une copie de l'onglet de pièces sous bordereau adressé à la première juge en marge de sa requête d'exécution forcée. Outre la pièce dite de forme,

les pièces contenues sous bordereau figurent au dossier de première instance, si bien qu'elles sont recevables. Il en va différemment de la correspondance du 9 avril 2025, postérieure au prononcé de la décision entreprise et constituant donc un véritable novum. Il s'ensuit que cette pièce est irrecevable. L'intimé a également produit un bordereau de pièces. Certaines d'entre elles figurent déjà au dossier de première instance, de sorte qu'elles sont recevables. Le solde, constitué de pièces nouvelles, est irrecevable.

### **E. 2.2.2**

Le mémoire du recourant comporte une partie intitulée « Faits ». On y distingue aucun grief, le recourant se contentant de présenter certains éléments à son gré. La motivation étant insuffisante, cette partie du recours est donc irrecevable. Dans sa réponse, l'intimé se détermine sur les « allégués » du recourant et formule également des « allégations ». Dans la mesure où celles-ci porteraient sur des éléments de faits, elles sont irrecevables puisqu'aucun grief de constatation arbitraire des faits correctement motivé n'est présenté. Il sera toutefois tenu compte de cette partie du mémoire de réponse ci-dessous uniquement dans la mesure où l'intimé y fait valoir des arguments de droit.

### **E. 3.1**

Le recourant reproche à la première juge de n'avoir pas tenu compte dans son raisonnement que le versement du prix de cession ne pouvait être acquitté que par l'intermédiaire d'un prêt hypothécaire, d'ores et déjà conclu, impliquant – pour un décaissement – que la banque soit en possession de la réquisition de transfert immobilier et de la cédula hypothécaire grevant l'immeuble. Le recourant expose que ces conditions ont été exposées à l'intimé, lequel aurait toutefois refusé de s'y soumettre. Le recourant soutient par conséquent que la première juge aurait dû faire application de l'art. 156 CO. Dans la décision entreprise, la juge de paix a relevé que la convention du 20 août 2024 pouvait tenir lieu de déclaration de volonté valant accord pour le transfert des parcelles litigieuses dans la mesure où elle était définitive et exécutoire. Cela étant, elle a relevé que cette déclaration était conditionnée au versement du solde du prix de vente, montant qui n'avait pas été acquitté intégralement. Elle a dès lors considéré que la condition n'était pas réalisée et que la requête tendant à l'exécution forcée devait être rejetée. Quant à l'intimé, il fait valoir que le recourant ne se serait pas tenu à la transaction du 20 août 2024. Pour sa part, il soutient qu'il aurait toujours demandé que l'ensemble des transactions relatives au transfert immobilier se fasse simultanément devant un notaire.

### **E. 3.2.1**

Selon l'art. 241 al. 2 CPC, la transaction judiciaire a les effets d'une décision entrée en force. Elle est revêtue de l'autorité de chose jugée et l'exécution forcée s'effectue comme pour un jugement. À teneur de l'art. 336 al. 1 let. a CPC, une décision – respectivement une transaction judiciaire (ATF 143 III 564 consid. 4.4.2 ; TF 4A\_640/2016 du 25 septembre 2017 consid. 2.2 ; TF 4A\_269/2012 du 7 décembre 2012 consid. 3.1 in RSPC 2013 p. 150) – est exécutoire lorsqu'elle est entrée en force et que le tribunal n'a pas suspendu l'exécution. La jurisprudence a précisé que pour être exécutoire au sens de l'art. 336 CPC, la décision doit décrire l'obligation à exécuter avec une précision suffisante sous l'angle matériel, local et temporel, de façon à ce que le juge chargé de l'exécution n'ait pas à élucider lui-même ces questions (TF 5A\_906/2023 du 15 mai 2024 consid. 3.1 ; TF 5A\_880/2015 du 3 juin 2016 consid. 2 in fine ; TF 4A\_269/2012 précité consid. 3.2). Une décision peu claire doit faire l'objet d'une interprétation ou d'une rectification (art. 334 al. 1 CPC). Si le vice ne peut pas

être levé par cette voie et que la décision n'est donc toujours pas exécutoire, une nouvelle action doit être intentée. Le principe de l'autorité de chose jugée ne s'y oppose pas, puisqu'une décision non exécutable ne déploie pas d'autorité de chose jugée (TF 4A\_640/2016 précité consid. 2. 2).

### **E. 3.2.2**

À teneur de l'art. 341 al. 1 CPC, le tribunal de l'exécution examine d'office le caractère exécutoire de la décision. L'art. 341 al. 3 CPC précise que, sur le fond, la partie contre laquelle l'exécution est requise ne peut alléguer que des faits qui se sont produits après la notification de la décision à exécuter, par exemple l'extinction de la dette, le sursis octroyé par le créancier et la prescription ou la péremption de la prestation due, l'extinction et le sursis devant être prouvés par titres. Au stade de la procédure d'exécution, qui ne saurait être confondue avec une voie de remise en cause de la décision au fond, l'intimé ne peut revenir sur l'objet du litige puisque le jugement déploie autorité de chose jugée. En conséquence, seuls des faits survenus postérieurement au jour où le jugement a été rendu et faisant obstacle à son exécution peuvent être allégués par l'intimé. Ce seront des faits dont la survenance a eu pour conséquence l'extinction de la prétention à exécuter (TF 5A\_455/2022 du 9 novembre 2022 consid. 5.2 ; Jeandin, in Commentaire romand, Code de procédure civile [ci-après : CR-CPC], 2 e éd., Bâle 2019, n. 16 ad art. 341 CPC).

### **E. 3.2.3**

Selon l'art. 342 CPC, les décisions prévoyant une prestation conditionnelle ou subordonnée à contre-prestation ne peuvent être exécutées que lorsque le tribunal de l'exécution constate que la condition est remplie ou que la contre-prestation a été régulièrement offerte, exécutée ou garantie. Cette disposition consacre un cas particulier qui ne concerne pas le caractère exécutoire de la décision mais des objections de droit matériel en rapport avec la prestation à exécuter. Alors qu'en temps normal les objections de droit matériel sont celles énumérées à l'art. 341 al. 3 CPC et ne peuvent être prises en considération que si la partie s'en prévaut, tel n'est pas le cas lorsque la prestation à exécuter est soumise à condition suspensive ou qu'elle est subordonnée à contre-prestation. Dans ces cas, le tribunal de l'exécution vérifie d'office le droit et n'est pas lié par les conclusions des parties. Il ne prendra les mesures d'exécution que si le dossier lui permet de constater que la condition suspensive est remplie ou que la contre-prestation a été régulièrement offerte, exécutée ou garantie (CREC 15 janvier 2025/4 consid. 4/b ; CREC 30 novembre 2021/330 consid. 4.2.2 ; Jeandin, op. cit., nn. 1 à 3 ad art. 342 CPC).

### **E. 3.2.4**

L'art. 156 CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse [livre cinquième : Droit des obligations] ; RS 220) prévoit que la condition est réputée accomplie quand l'une des parties en a empêché l'avènement au mépris des règles de la bonne foi. La fiction instituée par l'art. 156 CO concrétise l'art. 2 CC (Code civil suisse ; RS 210) (TF 4A\_203/2018 du 5 novembre 2018 consid. 3.2.2). Il en résulte que si une condition est convenue et que son accomplissement dépend, dans une certaine mesure, de la volonté de l'une des parties auxquelles le contrat impose des obligations, cette partie n'a en principe pas une liberté entière de refuser cet accomplissement et de se dégager, ainsi, de ses obligations contractuelles. Elle doit, au contraire, agir de manière loyale et conforme aux règles de la bonne foi ; en cas de violation de ces exigences, la condition est réputée accomplie. Le degré de liberté subsistant pour la partie concernée, d'une part, et les devoirs

à elle imposés par les règles de la bonne foi, d'autre part, doivent être déterminés dans chaque cas d'espèce en tenant compte de l'ensemble des circonstances et, en particulier, de l'objet et du but du contrat (ATF 135 III 295 consid. 5.2 ; TF 4A\_490/2018 du 20 février 2019 consid. 7 ; TF 4A\_705/2011 du 20 décembre 2011 consid. 5). Selon la jurisprudence, il n'est pas nécessaire que le comportement soit intentionnel pour entraîner l'application de l'art. 156 CO ; il suffit qu'il soit contraire au principe de la confiance (ATF 117 II 273 consid. 5c et les réf. citées, JdT 1992 I 290 ; CACI 20 mai 2025/220 consid. 6.2.3.2).

### **E. 3.3**

En l'espèce, les parties paraissent convenir que le transfert des parcelles litigieuses est conditionné au versement du solde du montant de 975'000 fr. prévu par la convention du 20 août 2024. Cela étant, on peut également poser le principe que le paiement de la somme précitée est conditionné au transfert de propriété. Il apparaît en conséquence que l'on se trouve en réalité en présence d'un échange d'obligations et non d'obligations conditionnelles. Cependant, la convention ne prévoit aucunement une obligation pour l'intimé de favoriser l'obtention d'un crédit hypothécaire grevant les parcelles litigieuses et visant à acquitter le prix convenu. Dans la mesure où l'on se trouve en présence d'un simple échange de prestations, l'éventuelle inclusion d'une telle obligation complémentaire relèverait de l'appréciation, ce à quoi le juge de l'exécution ne peut se prêter. Par surabondance, on relèvera que si le paiement du prix constitue une condition – résolutoire ou suspensive – devant être réalisée pour que l'obligation de transfert prenne effet, le recours devrait également être rejeté. En effet, dans ce cas, force est de constater à nouveau que la convention ne prévoit aucune obligation spécifique à charge de l'intimé visant à favoriser la réalisation de la condition par l'obtention d'un emprunt hypothécaire. Or, le juge de l'exécution ne saurait présumer qu'il s'agirait du seul moyen pour que le prix puisse être versé, respectivement qu'une telle obligation serait incidente à favoriser la réalisation de la condition. L'art. 156 CO vise les circonstances dans lesquelles la condition est clairement définie, condition dont l'une des parties s'efforce de mauvaise foi à empêcher l'avènement. Il n'apparaît pas que tel soit le cas en l'espèce. Partant, le grief du recourant est mal fondé.

### **E. 4.1**

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté, dans la mesure de sa recevabilité, et la décision entreprise confirmée. Le recours joint doit, quant à lui, être déclaré irrecevable.

### **E. 4.2**

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 5'610 fr. (art. 69 al. 1 et 70 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge du recourant qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'intimé n'étant pas assisté, il est renoncé à percevoir des frais s'agissant du recours joint. Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance. Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, prononce : I. Le recours est rejeté dans la mesure de sa recevabilité. II. Le recours joint est irrecevable. III. La décision est confirmée. IV. Les frais judiciaires de deuxième instance pour le recours, arrêtés à 5'610 fr. (cinq mille six cent dix francs), sont mis à la charge du recourant A.D.\_\_\_\_\_. V. Il est renoncé à percevoir des frais judiciaires pour le recours joint. VI. Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance. VII. L'arrêt est exécutoire. Le vice-président : La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été

approuvée à huis clos, est notifié à : ■ Me Lorraine Ruf (pour A.D. \_\_\_\_\_), ■ B.D. \_\_\_\_\_, personnellement. La Chambre des recours 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 : ■ Mme la Juge de paix du district d'Aigle. La greffière :

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