

# VD\_FINDINFO MP / 2011 / 4 vom 15. Dezember 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-12-15, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_MP\\_\\_\\_2011\\_\\_\\_4](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_MP___2011___4)

FR: VD\_FINDINFO MP / 2011 / 4 du 15 décembre 2010

IT: VD\_FINDINFO MP / 2011 / 4 del 15 dicembre 2010

## Regeste

MESURE PROVISIONNELLE, RESTRICTION À LA PROPRIÉTÉ{DROITS RÉELS}, SÛRETÉS, VENTE D'IMMEUBLE, PROMESSE DE CONTRACTER, VENTE, CONDITION{FAIT FUTUR}, DROIT D'EMPTION, RÉSILIATION | 960 CC, 101 CPC, 102 CPC

## Erwägungen

### E. 1

ch. 1 CC). Ces restrictions deviennent, par l'effet de leur annotation, opposables à tout droit postérieurement acquis sur l'immeuble (art. 960 al. 2 CC). Les prétentions visées par cette disposition 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, par exemple le droit à la restitution liée à une action révocatoire des art. 285 ss LP (ATF 81 III 98 consid. 2, JT 1956 II 16; Steinauer, Les droits réels, tome I,

### E. 4

ème éd., n. 771a, et les références citées; Pelet, Réglementation fédérale des mesures provisionnelles et procédure civile cantonale contentieuse, thèse Lausanne 1986, n. 202). 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 consid. 5, JT 1979 I 68; Pelet, op. cit., n. 202). S'agissant des conditions de la protection par voie de mesures provisionnelles, la jurisprudence cantonale s'est montrée hésitante (CCiv 30 juillet 1998/307; Pelet, op. cit., ch. 205 et les arrêts cités). Tantôt, elle a admis que l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC permettait l'annotation de restrictions prononcées selon les formes et les conditions de la procédure civile du canton (urgence et dommage difficile à réparer; CCiv, M. c. V., 26 octobre 1992; Pelet, op. cit., n. 205, qui semble pencher en faveur de cette opinion). Tantôt, elle a jugé qu'il suffisait que l'instant rende sa prétention plausible, admettant implicitement que seul le droit fédéral régit la question (CCiv 18 décembre 1997/513); la question a parfois été laissée ouverte (CCiv 23 avril 2007/47; CCiv 11 novembre 2004/220; CCiv 11 mars 2003/64; CCiv 30 juillet 1998/307; JT 1994 III 116 consid. 4 et les arrêts cités). Toutefois, dans une affaire jurassienne, le Tribunal fédéral s'est prononcé et a considéré que, la législation fédérale n'ayant pas assorti la protection juridique prévue par l'art. 960 CC de règles de procédure particulières, elle devait être mise en œuvre par le droit de procédure cantonal (TF 4P.97/2004 du 23 juin 2004 consid. 3.1). b) Des mesures provisionnelles peuvent être ordonnées en tout état de cause, même avant l'ouverture d'action, en cas d'urgence (art. 101 al. 1 ch. 1 CPC-VD), 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) et même sans urgence, dans les cas prévus par la loi civile (art. 101 al. 1 ch. 2 CPC-VD). Selon l'art. 102 al. 1 ch. 6

CPC-VD notamment, le juge peut, à titre provisionnel et dans les cas prévus à l'art. 101 CPC-VD, ordonner une annotation au registre foncier en vertu de l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC. Comme l'ordonnance provisionnelle doit, de par sa nature, être prononcée rapidement, il n'est ni possible ni nécessaire d'apporter au juge la preuve que le procès est réellement fondé; pour la même raison, on ne saurait exiger d'aucune partie la preuve stricte de ses allégations. A ce stade, le juge devra se contenter d'un certain degré de vraisemblance ou d'une présomption sérieuse (ATF 118 II 376 consid. 3, JT 1995 I 35; ATF 97 I 481 consid. 3a, JT 1972 I 494; Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3<sup>ème</sup> éd., n. 1 ad art. 101 CPC-VD; Pelet, op. cit., n. 61; Berti, Vorsorgliche Massnahmen im Schweizerischen Zivilprozess, in RDS 1997 II 171, n. 89). Au stade des mesures provisionnelles, le juge examine ainsi à titre préliminaire et sommairement si le droit matériel invoqué existe et si le procès a des chances de succès. Quelle que soit la nature des conclusions prises ou à prendre au fond, la partie requérante doit rendre vraisemblable l'existence de ce droit et montrer que les conditions matérielles d'une action en justice sont bien réunies (ATF 100 Ia 18 consid. 4a, JT 1975 II 80; ATF 97 I 481 consid. 3a, JT 1972 I 494; JT 1994 III 116 consid. 5). 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., nn. 58 et 66). Les mesures provisionnelles doivent ainsi être refusées lorsque la demande au fond ne présente aucune chance de succès (JT 1988 III 109 consid. 3). S'agissant d'une restriction d'aliéner de l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC, il suffirait même de rendre vraisemblable la possibilité d'une issue favorable de l'action (JT 1994 III 116 consid. 5).

III. Dans sa demande au fond, la requérante a notamment conclu à ce qu'ordre est donné au Conservateur du Registre foncier de l'inscrire à la place de l'intimé en tant que propriétaire de la parcelle n o 623 de la commune de K.\_\_\_\_\_ . Elle souhaite ainsi obtenir l'exécution de la vente à terme conditionnelle signée par les parties le 24 juin 2008 et portant sur la parcelle précitée. Il convient dès lors d'examiner la vraisemblance de la prétention au fond de la requérante.

a) L'intimé soutient avoir résilié la vente à terme litigieuse par courrier du 28 mai 2010. La question se pose de la validité de cette résiliation. Celle-ci supposerait que la requérante soit en demeure. Or, à l'issue du constat de carence du 8 avril 2010, les parties ont précisé qu'elles voulaient exécuter ultérieurement l'acte de vente. Selon l'intimé, la séance du 12 mai 2010 concernait également la parcelle n o 623. Sans que cette circonstance ne soit exclue, elle ne ressort pas du constat de carence du 12 mai 2010, qui porte sur les parcelles n os 613 à 617 et 621. Quoi qu'il en soit, cette question peut demeurer ouverte, au vu des éléments exposés ci-après.

b) Le contrat du 24 juin 2008 prévoit à son art. XII un droit d'emption, destiné à "garantir les droits de l'acquéresse". Ce droit d'emption est concédé aux mêmes conditions que celles de l'acte. Son échéance est fixée au 1<sup>er</sup> décembre 2010. Sous chiffre V du contrat, toutefois, il est prévu que la convention sera caduque au 1<sup>er</sup> novembre 2010. La question est celle de savoir si la caducité du contrat entraîne celle du droit d'emption, qui est un droit accessoire, comme le soutient l'intimé, ou si au contraire le droit d'emption survit pendant un mois à la caducité du contrat, comme le soutient la requérante. Dans un cas analogue, le Tribunal fédéral a considéré que le droit d'emption (qui s'éteignait au plus tard le 31 octobre 2003, alors que l'acte définitif de vente devait être passé dès l'obtention d'une autorisation de construire, mais au plus tard le 30 septembre 2003) était un droit accessoire, puisqu'il était

expressément subordonné aux mêmes conditions que la promesse de vente. La date limite de validité du droit d'emption, selon la Haute Cour, avait été fixée de telle manière qu'en cas de réalisation de la condition suspensive dans le délai prévu, l'acheteur dispose d'un mois pour parfaire la vente en exerçant son droit d'emption (TF 5A.19/2004 du 23 août 2004). Il est vrai, en l'espèce, que la condition (l'octroi du permis de construire) était réalisée avant l'échéance du 1<sup>er</sup> novembre 2010. Toutefois, le droit d'emption apparaît avoir été un accessoire de la promesse de vente. Comme tout droit d'emption intégré à une promesse de vente et annoté au Registre foncier, il devait garantir les droits de l'acheteuse. En l'espèce, même si l'échéance du droit d'emption était fixée au 1<sup>er</sup> décembre 2010, il était prévu sous chiffre XII du contrat, consacré au droit d'emption, que l'exécution de la vente devait avoir lieu le 1<sup>er</sup> novembre 2010 ou une date antérieure prévue par les parties. Cela étant, on ne peut considérer que le droit d'emption était indépendant, aurait survécu à la caducité du contrat (au 1<sup>er</sup> novembre 2010) et pouvait encore être exercé entre le 1<sup>er</sup> novembre et le 1<sup>er</sup> décembre 2010, alors même que la vente ne serait pas intervenue à la première de ces dates. L'échéance du droit d'emption aura été fixée postérieurement afin de garantir les droits de l'acheteur au cas où la vente et la réquisition de transfert auraient eu lieu à la fin du mois d'octobre 2010. c) A ce qui précède, il s'ajoute une autre considération. L'art. VII du contrat du 24 juin 2008 stipule que l'intimée doit remettre au requérant, jusqu'au jour de la signature de la réquisition de transfert, une garantie de couverture financière pour un montant de 5'210'658 fr. 20. La remise d'une telle garantie financière constitue l'une des conditions de vente. La somme en question devait être versée un mois plus tard, mais elle devait être garantie au moment de la vente. Sur ce montant, 1'091'238 fr. concernaient des travaux effectués sur la parcelle n o 623, le solde concernant des travaux effectués sur les parcelles n os 613 à 616. Toutefois, le chiffre VII du contrat est clair. Afin que la vente puisse être réalisée ("d'ici au jour de la signature de la réquisition de transfert") l'acquéreur devait avoir remis au vendeur une garantie de couverture financière pour l'ensemble du montant de 5'210'658 fr. 20. Selon le constat de carence établi par le notaire Q. \_\_\_\_\_ le 24 novembre 2010, la requérante a versé les montants de 4'119'420 fr. 20 (le point Ib du constat précise que cette somme se rapporte aux actes notariés 5'492 et 5'493, soit aux parcelles 613 à 616) sur le compte de l'Association P. \_\_\_\_\_, rubrique "notaire B. \_\_\_\_\_", et de 9'365'000 fr. sur ce même compte, rubrique "notaire Q. \_\_\_\_\_". Il résulte du courrier adressé le 22 novembre 2010 par la requérante au notaire Q. \_\_\_\_\_, et du constat de carence, que cette dernière somme comprenait notamment la garantie financière relative à la quote-part de la parcelle n o 623, soit 1'091'238 francs. En d'autres termes, la requérante a bien versé le prix de vente ainsi que la quote-part de frais et travaux correspondant à la parcelle n o 623 au notaire Q. \_\_\_\_\_, lequel était supposé instrumenter l'acte et recevoir le prix de vente. Mais comme on vient de le voir, c'est l'ensemble du montant de 5'210'658 fr. 20 qui devait faire l'objet d'une garantie de couverture financière afin que la vente puisse être réalisée. Or, il ressort tant du constat de carence que du courrier précité de la requérante du 22 novembre 2010, et également du courrier du 24 novembre 2010 de la requérante au notaire B. \_\_\_\_\_, que sur ce montant, 4'119'420 fr. 20 étaient simplement en possession du notaire B. \_\_\_\_\_. Ce simple fait ne constituait en aucune manière une garantie quelconque. Le notaire B. \_\_\_\_\_ détenait cette somme, pour le compte de la requérante ou de l'un de ses ayants droits, certes. Mais rien n'empêchait qu'elle soit ensuite remboursée, et rien ne permettait à l'intimé de s'assurer qu'elle resterait en possession du notaire B. \_\_\_\_\_ jusqu'à ce qu'elle lui soit versée, conformément au chiffre VII de la convention. Il en irait différemment si le montant de

4'119'420 fr. 20 avait été consigné à titre de sûreté, le notaire B. \_\_\_\_\_ ayant l'obligation de le conserver jusqu'à ce que l'intimé lui en eût réclamé le versement. Or, cela ne ressort aucunement des déclarations de celui-ci telles qu'elles sont rapportées par le constat de carence. Il s'ensuit que même si l'on devait considérer que le droit d'emption aurait perduré malgré la caducité du contrat dans lequel il était prévu (ce qui serait quelque peu paradoxal) on devrait considérer que la requérante n'a pas rempli son obligation de fournir une couverture de garantie financière conformément à l'art. VII du contrat de vente. L'intimé n'avait dès lors pas l'obligation de procéder au transfert de la parcelle n° 623. On rappellera enfin que, le 8 avril 2010, la requérante avait tenté de s'exécuter, et d'acheter la parcelle n o 623. Mais elle n'avait alors fourni, pour garantir le montant de 4'119'420 fr. 20, que des actes de cautionnement établis la veille, au nom de personnes dont l'intimé ne pouvait matériellement vérifier la solvabilité; et pour garantir le montant de 1'091'238 fr., elle n'avait fourni que la déclaration orale du notaire B. \_\_\_\_\_, selon laquelle cette somme était en sa possession. On se réfère ici en son entier aux motifs de l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 11 octobre 2010 dans la cause divisant les mêmes parties. Au vu de ce qui précède, la requête de mesures provisionnelles déposée le 30 novembre 2010 par la requérante doit être rejetée. IV. Les conclusions provisionnelles étant rejetées, l'ordonnance de mesures préprovisionnelles du 30 novembre 2010 est révoquée. Cette révocation ne sera définitive et exécutoire qu'à l'expiration du délai de recours ou d'appel contre la présente ordonnance ou à droit connu sur celui-ci. V. Les frais de la procédure provisionnelle sont arrêtés à 2'000 fr. pour la requérante et à 850 fr. pour l'intimé (art. 4, 170a et 171 du tarif des frais judiciaires en matière civile du 4 décembre 1982). Obtenant entièrement gain de cause, l'intimé a droit à des dépens, qu'il convient d'arrêter à 1'200 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 provisionnelles déposée le 30 novembre 2010 par la requérante C. \_\_\_\_\_. II. Révoque en conséquence l'ordonnance de mesures préprovisionnelles du 30 novembre 2010. III. Ordonne au Conservateur du Registre foncier, Office de K. \_\_\_\_\_, de lever la restriction du droit d'aliéner grevant la parcelle n o 623 du Registre foncier, Office de K. \_\_\_\_\_, propriété de V. \_\_\_\_\_, selon ordonnance de mesures préprovisionnelles du Juge instructeur de la Cour civile du 30 novembre 2010. IV. Prend acte du retrait de la requête de mesures provisionnelles déposée le 25 novembre 2010 par V. \_\_\_\_\_. V. Arrête les frais de la procédure provisionnelle à 2'000 fr. (deux mille francs) pour la requérante et à 850 fr. (huit cent cinquante francs) pour l'intimé V. \_\_\_\_\_. VI. Condamne la requérante à verser à l'intimé le montant de 1'200 fr. (mille deux cent francs) à titre de dépens de la procédure provisionnelle. VII. Dit que les chiffres II et III de la présente ordonnance ne seront définitifs et exécutoires qu'à l'expiration du délai de motivation du présent dispositif, respectivement, en cas de demande de motivation, qu'à l'expiration du délai de recours ou d'appel contre l'ordonnance motivée ou à droit connu sur celui-ci. VIII. Déclare pour le surplus la présente ordonnance immédiatement exécutoire, nonobstant recours ou appel. IX. 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 24 décembre 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.