

VD_GERICHTE CM10.039900 vom 9. Februar 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-02-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_CM10.039900

FR: VD_GERICHTE CM10.039900 du 9 février 2011

IT: VD_GERICHTE CM10.039900 del 9 febbraio 2011

Erwägungen

E. 27

mai 2010, qu'il a par ailleurs saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de la [...] (ci-après: la Commission) afin de faire constater la nullité de cette résiliation, qu'en date du 15 juin 2010, l'intimée a informé le requérant que la résiliation du bail notifiée le 25 mai 2010 devait être considérée comme caduque, que la Commission a tenu audience le 6 juillet 2010 en présence du requérant uniquement, l'intimée ne s'étant pas présentée, ni personne en son nom, que la Commission a constaté à l'issue de l'audience que la résiliation du 25 mai 2010 était nulle, qu'il ne ressort pas du dossier qu'une suite ait été donnée à cette décision;

- 4 - considérant que les parties ont entamé des pourparlers transactionnels pour la vente au requérant de la parcelle n° 3503 dans le courant de l'année 2009, que dans une convention du 24 juillet 2009 signée par les parties, il est fait référence à une convention du 19 mai 2009, que les parties ont admis en audience que la convention du 24 juillet est la retranscription de celle du 19 mai 2009, que la convention du 24 juillet 2009 mentionne la convention du 19 mai 2009 et précise que celle-ci s'entendait pour solde de tous comptes entre les parties, soit "tant la halle industrielle sise sur la parcelle n° 3503 que le matériel, les machines, les loyers, le compte courant [...] n° [...]", que les parties sont également convenues d'un prix de 500'000 fr., dont "le dépôt sera stipulé" auprès du notaire B._____ à [...], dont 10% payable au plus tard le 30 juin 2010 (25'000 fr. le 31 décembre 2009 et 25'000 fr. le 30 juin 2010), que l'acheteur s'est engagé à "régulariser" la dette auprès de la banque [...] "au niveau de 300'000.-", qu'enfin, il a été prévu qu'un paiement de 50'000 fr. interviendrait pour "régler les comptes-courants entre les deux parties, avant la stipulation (solde [...], machines, loyers)", que l'intimée, par l'intermédiaire de la fiduciaire Z._____ SA dans un courrier du 29 juillet 2009, a demandé au requérant d'entreprendre des démarches auprès d'un notaire pour la vente de la halle industrielle, que ce courrier fait état d'un entretien entre les parties du 28

- 5 - juillet 2009 lors duquel elles seraient convenues qu'une cédule hypothécaire de 80'000 fr. sur des terres à Surpierre devait être restituée, libre d'engagement, avant la signature de la vente de la halle industrielle, que le 18 août 2009, la fiduciaire Z._____ SA a écrit à la banque [...] que J._____ souhaitait dégager, et ainsi récupérer, sa cédule hypothécaire de 80'000 fr. grevant des terrains à Surpierre, mise en nantissement dans des crédits de Y._____ SA, que les parties ont expliqué à l'audience de ce jour que la cédule hypothécaire en question, qui grève des terrains dont A._____ est propriétaire, n'a toujours pas été libérée et restituée, que par lettre du 9 septembre 2009, le notaire B._____ a fixé rendez-vous aux parties au jeudi 17 septembre 2009 pour instrumenter l'acte de vente dont il leur a transmis un projet, que ce document fait état d'un prix de vente de 450'000 francs, qu'il ressort d'une quittance produite à l'audience de ce jour que le

requérant a versé un montant en espèces de 50'000 fr. à l'intimée le 17 septembre 2009, que selon l'intimée, ce montant servait à couvrir les loyers impayés de la halle industrielle et n'avait donc rien à voir avec la vente de celle-ci, que selon l'extrait de compte produit par le requérant à l'audience de ce jour, il apparaît qu'un montant de 300'000 fr. a été viré depuis son compte sur celui du notaire B._____ le 2 octobre 2009, qu'à la suite de pourparlers entre les parties, un nouveau projet a été dressé le 11 février 2010 par le notaire B._____.

- 6 - que ce projet prévoit un prix de vente de 500'000 fr., dont 475'000 fr. à verser le jour de la signature et 25'000 fr. au 31 (recte: 30) juin 2010, que par courrier du 15 février 2010, la fiduciaire Z._____ SA, représentant les intérêts des deux parties, a précisé que l'acte de vente "sera passé sitôt que la cédule hypothécaire (n.d.r.: en gras dans l'original) distincte de CHF 80'000.- sera libérée" et que les loyers de la halle étaient payés jusqu'au 31 mars 2010, que par lettre du 24 mars 2010, l'intimée a résilié la convention du 19 mai 2009, que l'intimée a informé le requérant le 13 novembre 2010 qu'elle mettait en vente la halle industrielle sise sur la parcelle n° 3503 par le truchement d'annonces publicitaires dans la presse écrite et sur les sites Internet appropriés, que le requérant dit ainsi craindre que l'intimée ne vende la parcelle ainsi que l'immeuble qui y est construit à un tiers, compte tenu des frais déjà engagés, que l'intimée estime pour sa part être libre de vendre l'immeuble dont elle est propriétaire à un tiers de son choix; considérant que la requête a été déposée le 3 décembre 2010, soit avant l'entrée en vigueur du Code de procédure civile du 19 décembre 2008 (ci-après: CPC; RS 272), qu'à teneur de l'art. 404 CPC, les procédures en cours à l'entrée en vigueur du CPC sont régies par l'ancien droit de procédure jusqu'à la clôture de l'instance, que l'instance a donc été ouverte sous l'empire du Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966 (ci-après: CPC-VD; RSV

- 7 - 270.11) et n'est pas close à ce jour, que le CPC-VD est dès lors applicable à la présente cause; considérant que le requérant tente d'obtenir l'annotation provisoire, par voie provisionnelle, d'une restriction du droit d'aliéner la parcelle n° 3503 sise sur la Commune de D._____, qu'il invoque ainsi l'application de l'art. 960 ch. 1 du Code civil du 10 décembre 1907 (ci-après: CC; RS 210), qu'à teneur de cette disposition, 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, que le législateur fédéral n'a pas assorti la protection juridique accordée par l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC de règles procédurales particulières, de sorte qu'elle doit être mise en œuvre selon les règles de la procédure cantonale (TF 4P_97/2004 du 23 juin 2004 c. 3.1), que les articles 101 ss CPC-VD permettent 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 (art. 102 al. 1 ch. 6 CPC-VD; Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3ème éd., 2002, n. 3 ad art. 101 CPC), qu'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 (ATF 100 Ia 18 c. 4a, JT 1975 II 80; ATF 97 I 481 c. 3a, JT 1972 I 494; JT 1994 III 116 c. 5), que 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

- 8 - justice sont bien réunies (ibid.), qu'en l'espèce, le requérant rend vraisemblable que l'immeuble litigieux est sur le point d'être vendu par l'intimée, que s'il est titulaire d'un droit

préférable, une telle vente pourrait porter atteinte à ses droits, que la mesure qu'il requiert est propre à éviter le risque qu'il craint, que rien ne s'oppose donc à entrer en matière sur la requête de mesures provisionnelles; considérant que le requérant estime que les démarches précontractuelles qu'il a engagées en vue d'acquérir l'immeuble litigieux méritent d'être protégées par une restriction du droit d'aliéner dit immeuble, que l'intimée fait en revanche valoir que les projets d'acte de vente des 9 septembre 2009 et 11 février 2010 n'ont pas été signés, et que les délais prévus dans les conventions des 19 mai et 24 juillet 2009 ont été outrepassés, qu'elle en déduit qu'elle n'est plus liée par les engagements sous seing privé qu'elle a pris, qu'elle soutient au surplus que les projets d'actes de vente ne répondent pas aux exigences de la forme authentique nécessaire à la validité d'un transfert immobilier; considérant que l'annotation d'une restriction du droit d'aliéner en vertu de l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC n'est possible que si le requérant rend vraisemblable sa prétention,

- 9 - que les prétentions visées par l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC sont personnelles et 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 (TF 5P_195/2004 du 23 août 2004 c. 3.2; Steinauer, Les droits réels, tome I, 4^{ème} éd., n. 771a, et les références citées; Deschenaux, Le registre foncier, Traité de droit privé suisse, volume V, tome II, 2, pp. 284-285; Pelet, Réglementation fédérale des mesures provisionnelles et procédure civile cantonale contentieuse, thèse Lausanne 1986, n. 202), que les annotations d'inscriptions provisoires répondent aux conditions particulières de l'art. 961 CC, que celui qui sollicite cette protection provisoire doit alléguer être au bénéfice d'un droit réel sur l'immeuble (Steinauer, op. cit., n. 776), que l'annotation fondée sur l'art. 961 al. 1 ch. 1 CC est exclue si le requérant n'allègue qu'un droit personnel en relation avec l'immeuble (Steinauer, op. et loc. cit.); considérant qu'en l'espèce, le requérant invoque, sans autre précision, la protection "des démarches précontractuelles engagées", que, ce faisant, il invoque – tout au plus – un droit personnel en relation avec l'immeuble, qu'il ne prétend ainsi pas être titulaire d'un droit réel sur celui-ci, que, pour ce motif, l'annotation est exclue en vertu des principes rappelés plus hauts; considérant, à titre superfétatoire, que l'art. 216 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220) stipule que les ventes d'immeubles ne sont valables que si elles sont faites par acte authentique (al. 1) et qu'il

- 10 - en va de même pour les promesses de vente, les pactes de préemption, d'emption et de réméré portant sur un immeuble (al. 2), qu'il appartient aux cantons de déterminer les modalités de la forme authentique (art. 55 al. 1 Tit. fin. CC), mais la notion même de forme authentique et les conditions minimales auxquelles elle doit satisfaire relèvent du droit fédéral (ATF 125 III 31 c. 5b), que faute de définition dans le CC, il appartient à la jurisprudence et à la doctrine de délimiter les contours de la notion fédérale de forme authentique (ibid. et les références citées), qu'en général, la participation active de l'officier public à l'élaboration de l'acte est considérée comme une exigence fondamentale de la forme authentique, que dans le canton de Vaud, seuls les actes notariés répondant aux exigences de validité de la loi sur le notariat (ci-après: LNo; RSV 178.11) sont des actes authentiques (art. 47 al. 1 LNo), que seul le notaire patenté en application de la LNo peut instrumenter un acte notarié sur territoire vaudois (art. 49 al. 1 LNo), qu'à teneur de l'art. 58 al. 2 LNo, un acte authentique doit être signé par les parties, le notaire et les intervenants cas échéant, qu'en l'espèce, ni le projet d'acte de vente du 9 septembre 2009, ni celui du 11 février 2010, établis par le notaire B. _____, n'ont été signés par les parties ou l'officier public, que cette condition de forme faisant défaut, la vente de la halle industrielle litigieuse

n'a pas été valablement conclue, que le requérant n'est donc pas titulaire d'une prétention visant au transfert de propriété de l'immeuble litigieux,

- 11 - qu'en raison du défaut de forme authentique, on ne saurait considérer les projets d'acte établis par le notaire B. _____ comme une promesse de vente, un pacte de préemption, d'emption ou de réméré, qu'il n'est donc pas titulaire d'une prétention en ce sens non plus, qu'en définitive le requérant n'allègue pas ni ne rend vraisemblable qu'il est titulaire d'un droit réel ou d'une prétention susceptible d'être inscrite au registre foncier, qu'une inscription provisoire d'une restriction du droit d'aliéner ne peut dès lors pas être ordonnée, que la requête, mal fondée, doit donc être rejetée; considérant que le requérant supportera les frais de la procédure provisionnelle par l'250 francs; considérant que l'intimée, qui n'est pas assistée d'un conseil professionnel, n'a pas droit à l'allocation de dépens (art. 92 CPC). considérant que le dispositif de la présente ordonnance a été notifié aux parties le 15 février 2011, soit après l'entrée en vigueur du CPC, qu'à teneur de l'art. 405 al. 1 CPC, les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties, que selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans un délai de 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 239 CPC),

- 12 - que toutefois, si la décision a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction de l'appel et le dépôt de la réponse est de 10 jours (art. 314 al. 1 CPC), que pour déterminer si une décision régie par la procédure cantonale doit être considérée comme une décision rendue en procédure sommaire du CPC susceptible d'un appel dans un délai de 10 jours, il ne faut pas se fonder sur une éventuelle notion cantonale de procédure sommaire (Tappy, JT 2010 III 11, sp. pp. 34-35), qu'il faut au contraire examiner si la décision en question aurait dû prendre la forme d'une ordonnance soumise à la procédure sommaire si elle avait déjà été soumise au CPC en première instance (ibid.), qu'en l'espèce, la présente cause, de nature provisionnelle, aurait été soumise à la procédure sommaire des art. 248 ss CPC si elle avait été rendue sous l'empire du CPC (art. 248 let. d CPC), que c'est donc la voie de l'appel au sens de l'art. 314 al. 1 CPC qui est ouverte, qu'ainsi, la durée du délai d'appel contre la présente décision est de 10 jours. 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 3 décembre 2010 par le requérant K. _____ à l'encontre de l'intimée J. _____.

- 13 - II. Arrête les frais de la procédure provisionnelle à l'250 fr. (mille deux cents cinquante francs) pour le requérant K. _____. III. Il n'est pas alloué de dépens de la procédure provisionnelle. Le juge instructeur : Le greffier : F. Byrde G. Intignano Du L'ordonnance qui précède, dont le dispositif a été expédié pour notification aux parties le 15 février 2011, lue et approuvée à huis clos, est notifiée, par l'envoi de photocopies, aux conseils des parties. Un appel au sens des art. 308 ss CPC peut être formé dans un délai de 10 jours dès la notification de la présente décision en déposant au greffe du Tribunal cantonal un mémoire écrit et motivé. La décision objet de l'appel doit être jointe. Le greffier : G. Intignano

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