

VD_GERICHTE CO10.012248 vom 1. November 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-11-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_CO10.012248

FR: VD_GERICHTE CO10.012248 du 1 novembre 2010

IT: VD_GERICHTE CO10.012248 del 1 novembre 2010

Erwägungen

E. 1

CC (Code civil du 10 décembre 1907; RS 210) et des art. 101 ss CPC (Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966; RSV 270.11), qu'à teneur de l'art. 960 al. 1 ch. 1 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, que c'est notamment le cas de la prétention contractuelle de l'acheteur au transfert de la propriété de l'immeuble (TF 5P_411/2004 du 15 mars 2005 c. 1.2), qu'à teneur de l'art. 101 CPC, des mesures provisionnelles peuvent être ordonnées en tout état de cause, même avant l'ouverture de

- 6 - l'action et même sans urgence, dans les cas prévus par la loi civile, que tel est le cas de l'inscription d'une restriction du droit d'aliéner (art. 102 al. 1 ch. 6 CPC;

Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3ème éd., 2002, n. 3 ad art. 101 CPC), qu'en l'espèce, le contrat de vente signé par les parties porte sur le transfert de la propriété de l'immeuble litigieux de l'intimé au requérant, que celui-ci invoque donc une prétention contractuelle pour requérir la protection de droits litigieux par le truchement d'une annotation d'une restriction d'aliéner, qu'en outre, une telle inscription est possible par la voie des mesures provisionnelles, même sans qu'il y ait urgence, puisque le requérant rend vraisemblable que le droit qu'il invoque est litigieux et mérite une protection provisoire, que la requête présentée le 16 avril 2010 est dès lors recevable; considérant qu'à teneur de l'art. 184 CO la vente est un contrat par lequel le vendeur s'oblige à livrer la chose vendue à l'acheteur et à lui en transférer la propriété, moyennant un prix que l'acheteur s'engage à lui payer simultanément, sauf usage ou convention contraire, en la forme d'une vente à terme par exemple (Tercier/Favre, Les contrats spéciaux, 4ème éd. 2009, n. 584), que si le vendeur n'exécute pas son obligation à l'échéance prévue par les parties, il tombe en demeure au sens des art. 102 à 109 CO (Tercier/Favre, op. cit., n. 611), que le vendeur est en demeure qualifiée au sens de l'art. 108

- 7 - CO si l'on se trouve dans un cas où la fixation d'un délai de grâce au sens de l'art. 107 al. 1 CO est superflue, notamment lorsque le vendeur fait savoir clairement qu'il ne s'exécutera pas (Tercier/Favre, op. cit., n. 612), que les contrats de vente à exécution différée comportent des risques pour les deux parties, de sorte qu'il est possible de les assortir d'un droit d'emption annoté au registre foncier (Mooser, Le droit d'emption complétant le contrat de vente immobilière in Mélanges publiés par l'Association des Notaires Vaudois, 2005, pp.161-162 (cité: Mooser I); Mooser, Le droit notarial en Suisse, 2005, n. 536; Tercier/Favre, op. cit., nn. 1108 ss), que celui-ci permet à l'empeteur de se porter acquéreur d'un immeuble par une simple déclaration unilatérale de volonté et exiger ainsi du concédant le transfert de propriété, en étant de son côté obligé de payer le prix (ATF 129 III 264 c. 3.2.1; Mooser I, p. 162; Steinauer, Les droits réels, T. II, 3ème éd.

2002, n. 1695), que dite déclaration de volonté unilatérale doit être adressée au vendeur en la forme écrite sans réserve, ni condition, ni limite dans le temps, est en outre sujette à réception et doit être faite pendant la durée de validité du droit d'emption (Mooser I, p. 163; Tercier/Favre, op. cit., n. 1119), que le droit d'emption n'étant qu'au service de la vente, le transfert de propriété de l'immeuble repose sur le seul contrat de vente et l'acheteur n'a pas à exercer son droit d'emption avant d'exécuter sa prestation, sauf si et dans la mesure où il est nécessaire d'obtenir par ce moyen la radiation de charges postérieures à la conclusion du contrat (Mooser I, p. 167), qu'en l'espèce, la vente à terme – emption signée par les parties le 14 septembre 2009 fixe le terme d'exécution de la vente au 31 mars 2010 et la durée de validité du droit d'emption au 30 avril 2010,

- 8 - que l'intimé fait valoir que le requérant n'aurait pas exercé son droit d'emption dans le délai échéant le 30 avril 2010, de sorte qu'il serait à tard pour requérir le transfert de propriété de l'immeuble litigieux, que le requérant soutient l'avoir fait dans sa requête du 16 avril 2010, soit avant l'échéance de l'annotation du droit d'emption au registre foncier, en alléguant (allégué n° 6) qu'il demandait expressément l'exécution du contrat de vente en application du chiffre 13 dudit contrat, que la question de savoir si cette manifestation de volonté remplit les exigences relatives à la déclaration unilatérale de volonté nécessaire à l'exercice d'un droit d'emption n'est pas décisive, qu'en effet, il a été rendu vraisemblable que le montant du prix de vente de 1'460'000 fr. avait été versé le 31 mars 2010 sur le compte du notaire ayant instrumenté l'acte de vente, en conformité avec le chiffre 8 dudit acte, que le requérant a ainsi rempli son obligation de paiement du prix de vente convenu dans le délai, qu'en revanche, l'intimé n'a pas rempli ses obligations de vendeur, à savoir la livraison de la chose vendue et le transfert de sa propriété à l'acheteur, qu'il est dès lors vraisemblable que l'intimé se trouve dans un cas de demeure, voire même de demeure qualifiée vu le contenu de son courrier du 31 mars 2010 adressé au notaire, que le fait que le requérant ait sollicité la consignation d'un montant de 55'000 fr. auprès du notaire pour des travaux apparemment non terminés sur l'immeuble litigieux n'y change rien, rien n'étant rendu vraisemblable au sujet de cette prétendue consignation, qu'il importe dès lors peu en l'état que le requérant ait fait

- 9 - valoir son droit d'emption avant l'échéance prévue le 30 avril 2010, que, comme exposé, le droit d'emption concédé n'est qu'une garantie offerte au requérant contre la constitution de charges postérieures à la signature du contrat, que dès lors que le droit d'emption prévu contractuellement entre les parties est arrivé à échéance (cf. Mooser I, p. 167, qui rappelle en substance que dans le délai de validité de l'annotation du droit d'emption, il n'y a pas de place pour l'art. 960 CC), le requérant dispose d'un intérêt digne de protection à obtenir et bénéficier d'une restriction du droit d'aliéner jusqu'à droit connu sur le sort de l'action en transfert de propriété qu'il a intentée, que cet intérêt est d'autant plus évident que l'intimé a apparemment concédé un droit d'emption à des tiers sans qu'il ait été rendu vraisemblable, ni même allégué, que le requérant y aurait consenti, qu'il doit dès lors être fait droit à la requête de mesures provisionnelles; considérant que le requérant, qui obtient entièrement gain de cause, a droit à l'allocation de pleins dépens (art. 92 CPC), qu'au vu de la valeur litigieuse et des opérations accomplies, des dépens d'un montant de 3'301 fr. seront alloués au requérant, soit 2'000 fr. de participation aux honoraires et débours de son conseil et 1'301 fr. en remboursement de ses frais de justice. Par ces motifs, le juge instructeur, statuant à huis clos et par voie de mesures provisionnelles :

- 10 - I. Ordonne au Conservateur du Registre foncier, Office de [...], de procéder, en faveur du requérant X. _____, à l'annotation d'une restriction du droit d'aliéner l'immeuble [...], plan folio [...], sis [...] sur le territoire de la Commune de [...], dont l'intimé H. _____ est propriétaire, afin de garantir la prétention du requérant tendant au transfert de propriété de cet immeuble. II. Confirme en conséquence le chiffre I de l'ordonnance de mesures préprovisionnelles du 19 avril 2010. III. Arrête les frais de la procédure provisionnelle à 1'301 fr. (mille trois cent un francs) pour le requérant et à 115 fr. (cent quinze francs) pour l'intimé. IV. Condamne H. _____ à verser à X. _____ le montant de 3'301 fr. (trois mille trois cent un francs) à titre de dépens de la procédure provisionnelle. V. Déclare la présente ordonnance immédiatement exécutoire nonobstant recours ou appel. Le juge instructeur : Le greffier : P. Muller G. Intignano Du L'ordonnance qui précède, dont le dispositif a été expédié pour notification aux parties le 8 décembre 2010, lue et approuvée à huis clos,

- 11 - est notifiée, par l'envoi de photocopies, aux conseils des parties. Une fois définitive, elle sera communiquée au Conservateur du registre foncier, Office de [...]. 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 : G. Intignano

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