

VD_GERICHTE JM22.001968 vom 14. Februar 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-02-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JM22.001968

FR: VD_GERICHTE JM22.001968 du 14 février 2024

IT: VD_GERICHTE JM22.001968 del 14 febbraio 2024

Erwägungen

E. 4.1

Le recourant fait valoir que les actes de vente à terme du 27 janvier 2020 et d'exécution de la vente du 26 février 2020 ne constitueraient que des modalités d'exécution de la transaction judiciaire du 22 août 2017, laquelle répondrait aux conditions de l'art. 634 CC portant sur la convention de partage et lierait l'intimé. Dès lors que l'obtention du consentement ne figure que dans l'acte d'exécution, et non dans l'acte de vente à terme du 27 janvier 2020, et que cette exigence ne serait qu'une modalité du transfert de la part de copropriété en sa faveur, les parties n'auraient pas conditionné la vente immobilière à sa

- 10 - réalisation. Elles n'auraient ainsi pas modifié leur transaction judiciaire du 22 août 2017, dont le caractère exécutoire aurait justifié de la part du premier juge d'inviter le conservateur du registre foncier d'inscrire le transfert immobilier. Le recourant prétend que l'art. 169 CC ne s'appliquerait pas dans le cadre d'une action en partage de la copropriété selon l'art. 650 CC et ne saurait mettre en échec une décision judiciaire entrée en force dans le cadre d'une telle action. L'intimé aurait dû soulever ce moyen de droit issu de l'art. 169 CC lors de la ratification séance tenante de la transaction judiciaire par la présidente au sens de l'art. 241 CPC ou par la voie de l'appel contre la décision du 22 août 2017. Selon le recourant, le juge de l'exécution forcée devait statuer sur la portée de l'art. 169 CC et se prononcer sur la recevabilité d'une requête d'inscription de transfert immobilier déposée auprès du registre foncier. Enfin, le recourant invoque que le refus de consentement de l'épouse de l'intimé constituerait un abus de droit.

E. 4.2

Pour sa part, l'intimé fait valoir que le recourant aurait présenté sa chronologie des faits de manière appellatoire, de sorte que de telles allégations seraient irrecevables. L'intimé soutient en outre que le premier juge n'aurait pas, à tort, retenu l'absence de recours déposé par le recourant contre les refus des 31 août 2020 et 10 septembre 2021 du conservateur du registre foncier d'inscrire le transfert immobilier. Or, ce fait serait indispensable au vu des art. 956a et 956b CC, prévoyant une voie de droit pour contester de telles décisions. Ce fait permettrait de démontrer que le recourant aurait dû utiliser cette voie, et ne l'a pas fait, pour contester de telles décisions. L'intimé estime aussi que le recourant devait contester de tels refus en vertu des dispositions précitées, au lieu d'agir par celle de l'exécution forcée, dès lors que l'objet litigieux, soit la réquisition d'inscription d'un transfert immobilier, relevait des tâches du registre foncier selon l'art. 11 al. 1 LRF et non des compétences du juge de

- 11 - l'exécution. La requête en exécution du recourant du 14 janvier 2022 aurait dès lors dû être déclarée irrecevable. Aussi, l'intimé prétend qu'il aurait dû être retenu que la vente de sa part immobilière au recourant ne résulterait plus d'une vente aux enchères privées, mais d'une vente de gré à gré, afin d'établir que les parties auraient voulu modifier leur

transaction judiciaire du 22 août 2017 en soumettant la vente de cette part à une nouvelle condition ajoutée dans l'acte d'exécution de vente du 26 février 2020. Il estime que l'ajout de la clause relative à cette exigence au chiffre VII de cet acte, signé en la forme authentique, révélerait que les parties avaient modifié la transaction judiciaire du 22 août 2017, de sorte que leur situation effective relèverait du champ d'application de l'art. 341 al. 3 CPC. En prétendant le contraire, le recourant adopterait un comportement contraire à la bonne foi. Selon l'intimé, l'absence de recours contre la décision de la juge de paix du 30 décembre 2020 (cf. supra ch. 6) aurait dû être retenue, pour établir que cette décision était devenue définitive et exécutoire et que sa motivation ne saurait être remise en question, comme cela le serait implicitement dans la requête en exécution du 14 janvier 2022. Se référant à cette décision du 30 décembre 2020, l'intimé fait valoir que la requête en exécution précitée porterait sur les mêmes problématiques, soit celles du caractère exécutoire de la transaction judiciaire du 22 août 2017 nonobstant l'absence de consentement de son épouse et implicitement de la compétence *ratione materiae* du juge de l'exécution pour se prononcer à cet égard et, le cas échéant, inviter le conservateur du registre foncier à inscrire le transfert immobilier. Or, cette question ayant déjà été traitée dans la décision de la juge de paix du 30 décembre 2020, décision qui a autorité de force chose jugée, la requête précitée ne pouvait qu'être rejetée. L'intimé soutient encore que la requête en exécution du 14 janvier 2022 serait sans objet, dès lors que la transaction du 22 août 2017 aurait été exécutée. Outre l'exécution des différents actes notariés

- 12 - indispensables à la vente, le notaire aurait effectué les démarches prévues au chiffre IV de cette transaction. La formulation de ce chiffre devrait être comprise en ce sens que le notaire avait pour rôle de requérir le transfert immobilier et non d'y procéder, puisque l'inscription d'un tel transfert relève de la compétence du registre foncier. Enfin, l'art. 169 CC serait applicable en cas de partage d'une copropriété.

E. 5.1.1

Aux termes de l'art. 169 CC, un époux ne peut, sans le consentement exprès de son conjoint, ni résilier le bail, ni aliéner la maison ou l'appartement familial, ni restreindre par d'autres actes juridiques les droits dont dépend le logement de la famille (al. 1). S'il n'est pas possible de recueillir ce consentement ou s'il est refusé sans motif légitime, l'époux intéressé peut en appeler au juge (al. 2). Il s'agit d'une mesure de protection de l'union conjugale qui s'applique en vertu de la loi à tous les époux et a été prise en raison de la nécessité d'assurer le logement familial. Cette disposition est impérative (ATF 115 II 361 (fr), JdT 1990 I 95). Il n'est pas possible de l'exclure ou de la modifier conventionnellement à l'avance (ATF 114 II 396, JdT 1990 I 261). Cette disposition contient une restriction de la capacité civile de l'époux titulaire de droits sur le logement, en ce sens que cet époux ne peut conclure seul aucun acte juridique valable tendant à disposer du logement de la famille ou à en restreindre la jouissance d'une manière significative (Deschenaux/Steinauer/Baddeley, *Les effets du mariage*, 3e éd. 2017, n. 186). Pour certains auteurs, la restriction de l'art. 169 CC s'applique déjà au contrat générateur de l'obligation de transférer, non seulement à l'acte de disposition que constitue la réquisition d'inscription adressée au conservateur du registre foncier (Deschenaux/Steinauer/Baddeley, *op. cit.*, n. 2012). D'autres auteurs conçoivent toutefois que cette restriction de la capacité civile de l'art. 169

- 13 - CC ne consiste qu'en une restriction du seul droit de disposition, de sorte qu'elle n'influence pas la capacité de l'époux titulaire du logement de la famille de s'engager à en

disposer (Hausheer/Reusser/Geiser, Berner Kommentar, N. 38 ad art. 169 ZGB). Est notamment soumis à l'art. 169 CC le cas où un des époux est membre, avec des tiers, d'une collectivité en main commune, qui est propriétaire de l'immeuble où se trouve le logement de la famille. L'époux propriétaire ne peut consentir à l'aliénation de l'immeuble ou aliéner sa part qu'avec le consentement de son conjoint. La solution est la même si un des conjoints est copropriétaire avec des tiers de la maison ou de l'appartement familial qu'il occupe, ou propriétaire par étage d'un appartement (Deschenaux/Steinauer/Baddeley, op. cit., n. 212b et réf. citées). En cas de partage d'une communauté héréditaire ou d'une copropriété, l'attribution de l'immeuble à un individu autre que l'époux qui en dispose en tant que logement familial en vertu d'arrangements internes doit recevoir l'agrément du conjoint de celui-ci (ATF 118 II 489/491 ss, RNRF 75 1994, p. 345 ; Deschenaux/Steinauer/Baddeley, op. cit., n. 212c et réf. citées).

E. 5.1.2.1

Sauf dans certains cas particuliers non pertinents en l'espèce, l'inscription au registre foncier est nécessaire pour l'acquisition de la propriété foncière (art. 656 al. 1 CC). Constitutive, l'inscription s'opère sur déclaration écrite du propriétaire de l'immeuble auquel se rapporte son objet (art. 963 al. 1 CC ; ATF 141 III 13 consid. 4.1 et réf. citées ; ATF 135 III 585 consid. 2). Le pouvoir d'examen du conservateur du registre foncier se limite principalement à un examen formel. Il ne peut procéder à aucune opération sans légitimation préalable du requérant quant à son droit de disposition et au titre sur lequel se fonde l'opération (art. 965 al. 1 CC). La réquisition doit être écartée si la légitimation fait défaut (art. 966 al. 1 CC). S'agissant du titre d'acquisition, son contrôle porte avant tout sur l'observation des formes auxquelles la validité de l'acte est subordonnée (art. 965 al. 3 CC). En principe, le conservateur ne doit pas examiner la validité matérielle du titre d'acquisition, à moins que le défaut soit

- 14 - manifeste (ATF 141 III 13 consid. 4.1 et réf. citées ; ATF 124 III 341 consid. 2b). Aux termes de l'art. 956a al. 1 CC, toutes les décisions de l'office du registre foncier, à l'exclusion de celles par lesquelles il admet une réquisition tendant à une opération au grand livre, sont susceptibles d'être attaquées par la voie d'un recours (Steinauer, Les droits réels, Tome I, 6e éd. 2019, n.1200 et réf. citée). Le rejet d'une réquisition tendant à une opération au registre peut faire l'objet d'un recours (Steinauer, ibidem ; RNRF 2005 30/32). Toutefois, selon l'arrêt du Tribunal fédéral précité (ATF 141 III 13), les questions de droit matériel ne peuvent pas être revues dans le cadre de la procédure de recours de l'art. 956a CC (ATF 141 III 13 consid. 4.1 1er § in fine). Aux termes de l'art. 46 al. 1 ORF (ordonnance sur le registre foncier du 23 septembre 2011 ; RS 211.432.1), l'office du registre foncier n'opère d'inscription que sur réquisition. La réquisition ne peut être subordonnée à aucune condition ni réserve (art. 47 al. 1 ORF). L'office du registre foncier vérifie que les conditions légales de l'inscription au grand livre sont réunies sur la base des autres pièces justificatives accompagnant la réquisition (art. 83 al. 1 ORF). Il contrôle ainsi notamment le droit de disposer de la personne qui présente la réquisition (art. 83 al. 2 let. c ORF) et les autorisations et les consentements nécessaires, pour s'assurer qu'ils ont été produits (art. 83 al. 2 let. i ORF). L'art. 51 al. 2 ORF prévoit en outre que les pièces justificatives accompagnant la réquisition d'inscription doivent contenir les indications permettant d'apprécier si le consentement du conjoint est nécessaire pour disposer de l'immeuble (ATF 141 III 13 consid. 4.1). Lorsque les conditions de l'inscription au grand livre ne sont pas remplies, l'office du registre foncier rejette la requête (art. 87 al. 1 ORF). Il

peut toutefois fixer un bref délai au requérant pour produire les pièces justificatives manquantes, à l'échéance duquel il rejettera la requête si le défaut n'est pas réparé (art. 87 al. 2 ORF) (ATF 141 III 13 consid. 4.1).

- 15 -

E. 5.1.2.2

Selon l'art. 11 al. 1 LRF, le conservateur reçoit les réquisitions d'inscription, les porte au journal dès qu'elles sont parvenues à l'Office du registre foncier et se détermine sur leur recevabilité. Aux termes de l'art. 17 LRF, les réquisitions d'inscription fondées sur des actes soumis à la forme authentique doivent être remises au conservateur dans les quatorze jours dès la date de leur instrumentation par l'officier public (al. 1). Pour les actes soumis à condition, à ratification ou à autorisation, le délai légal court dès le jour de la réalisation de la condition, de la notification de la ratification ou de l'autorisation (al. 4).

E. 5.2.1

En l'espèce, la décision querellée est une décision par laquelle la juge de paix, en sa qualité de juge de l'exécution, a rejeté la requête du 14 janvier 2022 en exécution de la décision du 22 août 2017, requête dont les conclusions portent en particulier sur l'exécution du chiffre IV de la transaction judiciaire signée par les parties et ratifiée séance tenante par la présidente pour valoir décision entrée en force. Comme l'a retenu le premier juge et l'a relevé l'intimé, les chiffres I à IV de cette transaction judiciaire ont été exécutés lors de la participation des parties à la vente aux enchères privées mise en place par le notaire et lors desquelles les parties y ont renoncé en faveur d'une vente de gré à gré, ainsi que par la conclusion des actes de vente à terme du 27 janvier 2020 et d'exécution de la vente du 26 février 2020. Pour ce qui concerne l'exécution du chiffre IV de cette transaction judiciaire, on constate qu'il a été exécuté dans la mesure où les prestations à accomplir ne relèvent pas des tâches de l'office du registre foncier (cf. infra consid. 5.2.3). Du côté des parties, elles l'ont exécuté dans la mesure où elles ont signé un acte d'exécution de vente notarié le 26 février 2020 par lequel, d'une part, elles ont confirmé les conditions de vente prévues dans l'acte du 27 janvier 2020 et, d'autre part, elles ont constaté et décidé les modalités de vente désignées par le

- 16 - notaire, en particulier en ajoutant la clause mentionnant que « C.R._____ fournira dans les meilleurs délais le consentement écrit de son épouse à la présente vente. Le notaire pourra légaliser et annexer cette pièce au présent acte. ». Elles ont ainsi subordonné, par acte notarié, l'exécution de la vente au consentement de l'épouse de l'intimé. Du côté du notaire, il a aussi accompli la tâche qui lui incombait, d'une part, en préparant l'acte d'exécution de la vente du 26 février 2020 et en y désignant les modalités et, d'autre part, en requérant l'inscription du transfert immobilier auprès du registre foncier par lettre du 25 août 2020, tout en ayant connaissance de l'absence de consentement de l'épouse de l'intimé. Contrairement à ce que soutient le recourant, il y a effectivement eu des modifications au cours de l'exécution de la décision du 22 août 2017, comme le fait de passer de la vente aux enchères à la vente de gré à gré et l'ajout de la clause relative au consentement de l'épouse de l'intimé. Toutefois, rien ne justifie de ne pas en tenir compte dans le cadre de l'exécution forcée de la décision du 22 août 2017. En outre, comme l'a relevé l'intimé au sujet de l'interprétation du chiffre IV de la transaction judiciaire, la requête d'inscription était la seule mesure que le notaire pouvait accomplir dès lors que seul le registre foncier est compétent pour procéder à l'inscription, si les conditions en sont

remplies (cf. infra consid. 5.2.3).

E. 5.2.2

Compte tenu du refus du conservateur du registre foncier de procéder à l'inscription du transfert immobilier en raison de l'absence du consentement de l'épouse de l'intimé à un tel transfert et afin d'obtenir l'inscription de ce transfert malgré ce défaut de consentement, le recourant a déposé, le 12 octobre 2020, une requête en interprétation de la décision du 21 août 2019. Cette requête tendait à ce que la transaction judiciaire du 22 août 2017 soit exécutoire nonobstant l'absence d'un tel consentement. En d'autres termes, la finalité souhaitée par le recourant en déposant cette requête en interprétation était d'obtenir l'inscription du transfert immobilier litigieux nonobstant l'absence de consentement de

- 17 - l'épouse de l'intimé, soit la même finalité que celle à laquelle tend implicitement la requête présentement litigieuse en exécution du 14 janvier 2022. Or, dans sa décision du 30 décembre 2020, la juge de l'exécution a rejeté la requête du 12 octobre 2020, au motif que le dispositif de sa décision du 21 août 2019 en exécution de la décision du 22 août 2017 était clair, complet et non contradictoire. Comme exposé précédemment, cette décision a en effet pu être exécutée conformément à la décision du 21 août 2019, les modifications intervenues n'ayant pas péjoré son exécution (cf. supra consid. 5.2.1). Quant à la question du caractère exécutoire de la décision du 22 août 2017 nonobstant l'absence de consentement de l'épouse de l'intimé, objet ici litigieux, la juge de l'exécution ne pouvait pas se prononcer dès lors que cet aspect sortait du champ d'application de la décision d'exécution du 21 août 2019, tout comme celle de l'injonction au registre foncier. Cette décision du 30 décembre 2020 n'ayant fait l'objet d'aucun recours, comme l'a retenu le premier juge (p. 7 in fine de la décision querellée), elle est devenue définitive et exécutoire. Dès lors que le recourant n'a apporté aucun élément nouveau depuis la reddition de cette décision, qui justifierait de retenir une autre motivation, c'est à juste titre que le premier juge a retenu dans la décision querellée qu'il n'y avait pas lieu de remettre en cause cette décision du 30 décembre 2020.

E. 5.2.3

Concernant le consentement de l'épouse de l'intimé et le refus du conservateur du registre foncier en raison de son défaut, le recourant estime que le juge de l'exécution pourrait néanmoins l'enjoindre à procéder à l'inscription du transfert immobilier. Or, conformément aux dispositions de droit fédéral précitées et rappelées par le Tribunal fédéral (cf. supra consid. 5.1.2) et à l'art. 11 al. 1 LRF, il est de la compétence du conservateur du registre foncier d'apprécier la recevabilité des réquisitions d'inscription. Son pouvoir d'examen se limitant principalement à un examen formel, il contrôle le droit de disposer de la personne qui présente la réquisition (art. 83 al. 2 let. c ORF) et les autorisations et les consentements nécessaires, pour s'assurer qu'ils ont été produits (art. 83 al. 2 let. i ORF), en particulier les pièces justificatives accompagnant la réquisition d'inscription devant contenir les indications permettant

- 18 - d'apprécier si le consentement du conjoint est nécessaire pour disposer de l'immeuble (art. 51 al. 2 ORF). En l'occurrence, au vu de ces dispositions, il appartenait en effet au conservateur du registre foncier d'examiner la recevabilité de la réquisition d'inscription du transfert immobilier et de procéder ou non à l'inscription du transfert immobilier sur la base des pièces fournies par les intéressés, et non au notaire ni à la juge de l'exécution forcée. L'épouse de l'intimé n'ayant pas donné son consentement, c'est à juste titre, comme cela

ressort des courriers du 25 août 2020 et du 10 septembre 2021, que le conservateur du registre foncier a constaté qu'une condition formelle n'était pas réalisée et a refusé de procéder à l'inscription. Au demeurant, il ne ressort pas du dossier que ces refus du conservateur auraient été contestés, alors qu'un recours peut être déposé contre les décisions refusant l'inscription en application de l'art. 956a al. 1 CC.

E. 5.2.4

Aussi, l'ajout de la clause concernant le consentement de l'épouse de l'intimé au transfert immobilier est une modification postérieure à la décision du 22 août 2017 qui doit être prise en considération non seulement comme exposé précédemment (cf. supra consid. 5.2.1), mais aussi au vu du caractère impératif de l'art. 169 CC, au sujet duquel l'intimé tient des propos pertinents. Toutefois, concernant l'application et la portée de cette disposition à examiner, même sous l'angle du caractère exécutoire de la décision du 22 août 2017, il s'agit d'une question de droit matériel qui ne relève ni de la compétence du conservateur du registre foncier, celui-ci ne devant pas examiner la validité matérielle du titre d'acquisition, à moins que le défaut soit manifeste – or tel n'est pas le cas au vu du considérant 5.1.1 – ni de la compétence du juge de l'exécution, cela même au regard de l'art. 341 al. 1 et 3 CPC. Dès lors, la Cour de céans, statuant dans le cadre d'une procédure d'exécution, n'a pas à examiner les griefs de fond soulevés par les parties en application de l'art. 169 CC, ni même ceux soulevés sous l'angle de l'abus de droit de la part de l'intimé et de son épouse.

E. 5.2.5

En définitive, le recours devant être rejeté et, par conséquent, la requête litigieuse également, il n'est pas déterminant que le premier

- 19 - juge l'ait rejetée au lieu de la déclarer irrecevable ou sans objet, comme le relève l'intimé.

E. 6

En définitive, le recours doit être rejeté et la décision querellée confirmée. Dès lors que le recourant succombe, il supportera les frais de deuxième instance (art. 95 et 106 al. 1 CPC), arrêtés à 200 fr. (art. 74 al. 1 TFJC (tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5). Quant aux dépens, les honoraires du conseil de l'intimé peuvent être estimés à 1'200 francs. Le recourant versera donc à l'intimé la somme de 1'200 fr. à titre de dépens de deuxième instance. Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, prononce : I. Le recours est rejeté. II. La décision est confirmée. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge du recourant B.R._____. IV. Le recourant B.R._____ doit verser à l'intimé C.R._____ la somme de 1'200 fr. (mille deux cents francs), à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt est exécutoire.

- 20 - La présidente : La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - Me Adrienne Favre, av. (pour B.R._____), - Me Laurent Schuler, av. (pour C.R._____). 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 de Nyon. La greffière :

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