

VD_GERICHTE JP14.036197 vom 16. Oktober 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-10-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JP14.036197

FR: VD_GERICHTE JP14.036197 du 16 octobre 2015

IT: VD_GERICHTE JP14.036197 del 16 ottobre 2015

Erwägungen

E. 3

a) Les appelants font valoir, en premier lieu, que la convention sous seing privé du 9 juin 2009 portait sur la modification du tracé d'une servitude, de sorte que ce n'est pas l'art. 657 al. 1 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210) qui s'applique, mais bien l'art. 732 al. 1 aCC, dans sa teneur avant le 1er janvier 2012, qui disposait le contrat constitutif d'une servitude n'était valable que s'il avait été fait en la forme écrite. b) L'art. 657 al. 1 CC dispose que les contrats ayant pour objet le transfert de la propriété ne sont valables que s'ils sont reçus en la forme authentique. Les règles de la vente s'appliquent au contrat d'échange (art. 237 CO (Code des obligations, loi fédérale du 20 mars 1911 complétant le Code civil suisse, RS 220)), de sorte que la forme authentique est également requise pour un contrat relatif à l'échange de surfaces entre parcelles (TF 5P_19/2005 du 25 mai 2005 c. 2.2).

Lorsque la loi exige qu'un acte soit passé en la forme authentique, le droit fédéral cherche à préserver les parties de décisions irréflechies, à leur faire prendre conscience de la portée de leurs engagements et à assurer une expression claire et complète de leur volonté (ATF 90 II 274 c. 6; JT 1965 I 234). Selon la jurisprudence, la vente d'immeubles ou la promesse d'une telle vente qui ne respecte pas la forme authentique est en principe frappée de nullité : elle ne produit aucun effet et ne peut être ultérieurement validée (ATF 112 II 330 c. 2b; SJ 2000 I 533; SJ 2002 I 405; Tercier/Favre, Les Contrats spéciaux, Zurich 2009, n. 1080, p. 161; Hess, Basler Kommentar, 2010, n. 10 ss, p. 1219). C'est donc une condition de validité du contrat (art. 11 CO).

- 8 - c) Selon le premier juge, la convention sous seing privé du 9 juin 2009 ne portait pas seulement sur un tracé de servitude, mais également sur un échange de parcelles. Ainsi, dès lors qu'elle ne revêtait pas la forme authentique, la convention ne pouvait constituer un acte valable de transfert de la propriété foncière. d) En l'espèce, contrairement à ce que soutiennent les appelants, il ressort du texte même de la convention du 9 juin 2009 que celle-ci n'avait pas uniquement pour objet la modification du tracé de la servitude, mais également l'échange de parcelles, soit un transfert de propriété. Ainsi, ladite convention devait revêtir la forme authentique, conformément à l'art. 657 al. 1 CC, pour être valable. Par ailleurs, comme l'a relevé le premier juge, cette convention est également nulle pour un second motif; dans la mesure où l'une des conditions qu'elle réservait, soit la réalisation des travaux en conformité avec les plans, ne s'est pas réalisée, elle ne pouvait produire d'effet conformément à l'art. 151 CO, qui dispose que le contrat est conditionnel, lorsque l'existence de l'obligation qui en forme l'objet est subordonnée à l'arrivée d'un événement incertain (al. 1 CO); il ne produit d'effets qu'à compter du moment où la condition s'accomplit, si les parties n'ont pas manifesté une intention contraire (al. 2 CO).

E. 4

a) Les appelants soutiennent également que l'acte notarié du 24 avril 2010 est suffisamment précis pour être valable, en ce sens qu'il fait expressément référence à la convention du 9 juin 2009 et mentionne, d'une part, la servitude de passage n° [...] et, d'autre part, le fait que les intimés consentiraient à l'exécution de ladite convention. Selon eux, ces derniers feraient preuve de mauvaise foi en soulevant un défaut de validité de l'acte notarié. b) Lorsqu'elle porte sur l'ensemble du contrat, l'exigence de forme recouvre en principe tous les points essentiels (Xoudis, Commentaire romand, ad n° 24 art. 11 CO). En matière de vente

- 9 - immobilière par exemple, l'acte authentique doit préciser l'immeuble vendu, le prix et les engagements de transférer, d'acquérir et de payer l'immeuble (Xoudis, Commentaire romand, ad n° 25 art. 11 CO). Quant au degré de précision des déclarations, l'exigence de forme est respectée si les points qui doivent être revêtus de la forme prescrite sont déterminés ou à tout le moins déterminantes d'après les termes de l'acte (Xoudis, Commentaire romand, ad n° 31 art. 11 CO). Lorsque le contrat porte sur l'échange de terrains, les surfaces à échanger constituent des éléments objectivement et subjectivement essentiels qui doivent être désignés précisément en la forme authentique (Laim, Basler Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Zivilgesetzbuch II, n. 55 ad art. 657 CC). Une partie peut commettre un abus de droit en se prévalant de la nullité d'un contrat entaché d'un vice de forme (art. 2 CC). Cette question est examinée d'office. Selon la jurisprudence constante, le juge décide s'il y a abus de droit sur la base de toutes les circonstances du cas concret, sans être lié par des principes rigides. La question ne peut être résolue de manière générale : elle dépend notamment du but de la forme légale (Xoudis, Commentaire romand, ad n° 36 art. 11 CO et réf. cit.). c) Le premier juge a retenu que l'engagement pris par les intimés dans l'acte notarié du 20 avril 2010 était nul et dénué d'effet, étant donné que cet acte, bien que notarié, ne précisait pas les surfaces à transférer et se référait simplement à la convention du 9 juin 2009, laquelle était nulle et sans plans définitifs. d) En l'espèce, c'est également à juste titre que le premier juge a retenu que cet acte n'était pas suffisamment détaillé. En effet, celui-ci ne précise pas les surfaces à échanger et se contente de se référer à la convention du 9 juin 2009, ce qui est manifestement insuffisant dans la mesure où il ressort de celle-ci que les parties ne se sont pas entendues de manière définitive sur les surfaces qu'elles entendaient échanger comme l'a également relevé le premier juge. Les appelants ne sauraient dès lors tirer de ces actes une quelconque prétention dont il faudrait protéger la réalisation.

- 10 -

E. 5

Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté et l'ordonnance entreprise confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 750 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]) et mis à la charge des appelants, solidairement entre eux, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). Les appelants, solidairement entre eux, doivent verser aux intimés, solidairement entre eux, la somme de 1'200 fr., TVA et débours compris, à titre de dépens de deuxième instance (art. 7 al. 1 TDC [tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile, RSV 270.11.6]). Par ces motifs, le Juge délégué de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal, prononce: I. L'appel est rejeté. II. L'ordonnance est confirmée. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 750 fr. (sept cent cinquante francs), sont mis à la charge des appelants A.X. _____ et B.X. _____, solidairement entre eux. IV. A.X. _____ et B.X. _____, solidairement entre eux, verseront à W. _____ et P. _____, solidairement entre eux, la somme de

1'200 fr. (mille deux cents francs), TVA et débours compris, à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le juge délégué : La greffière :

- 11 - Du 16 octobre 2015 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies à : - Me Daniel Guignard (A.X._____ et B.X._____), - Me Olivier Constantin (pour W._____ et P._____). Le juge délégué de la Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est inférieure 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 Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois.

- 12 - La greffière :

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