

VD_GERICHTE JP26.000189 vom 26. Mai 2026

VD Tribunal cantonal, 2026-05-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JP26.000189

FR: VD_GERICHTE JP26.000189 du 26 mai 2026

IT: VD_GERICHTE JP26.000189 del 26 maggio 2026

Erwägungen

E. 1.1

K. _____ (ci-après : l'intimée) est inscrite au Registre foncier en qualité de propriétaire de l'immeuble ***, à savoir le lot *** de la PPE " J. _____ " (ci-après : la requérante).

E. 1.2

Le 5 janvier 2026, la requérante, par l'intermédiaire de son administrateur, C. _____ SA, a déposé une requête de mesures provisionnelles et superprovisionnelles auprès du Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale (ci-après : le juge délégué), en concluant à ce qu'ordre soit donné au Registre foncier, office de la Côte, d'inscrire provisoirement une restriction du droit d'aliéner sur l'immeuble ***, sis sur le territoire de la commune de Q*** et à ce qu'il soit interdit à l'intimée d'aliéner ledit immeuble. Par ordonnance de mesures superprovisionnelles du 6 janvier 2026, le juge délégué a ordonné l'inscription provisoire de la restriction du droit d'aliéner l'immeuble ci-dessus. Une audience a été tenue le 8 avril 2026. A cette occasion, les parties ont toutes deux remis en cause leurs pouvoirs de représentation respectifs.

E. 1.3

Par ordonnance de mesures provisionnelles du 27 avril 2026, rendue sous forme de dispositif, le juge délégué a rejeté la requête du 5 janvier 2026 (I), a révoqué en conséquence l'ordonnance de mesures superprovisionnelles du 6 janvier 2026 (II), a ordonné la radiation de l'inscription provisoire de la restriction du droit d'aliéner l'immeuble litigieux (III), a statué sur les frais judiciaires et les dépens (IV et V), a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VI) et a déclaré exécutoire l'ordonnance motivée ou devenue définitive faute de motivation (VII). 19J120

- 3 - Le 4 mai 2026, la requérante a requis la motivation de l'ordonnance précitée.

E. 2

Le même jour, la requérante a saisi l'autorité de céans d'une requête d'effet suspensif, tendant à ce que l'inscription provisoire de la restriction du droit d'aliéner l'immeuble *** de Q*** soit maintenue jusqu'à l'échéance du délai d'appel s'il n'est pas utilisé ou jusqu'à droit connu sur l'appel s'il est déposé en temps utile. Le 7 mai 2026, l'intimée a conclu, avec suite de frais et dépens, à l'irrecevabilité, subsidiairement au rejet de la requête d'effet suspensif.

E. 3.1.1

Aux termes de l'art. 315 al. 2 let. b CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), l'appel n'a pas d'effet suspensif lorsqu'il a pour objet des décisions portant sur des mesures provisionnelles. L'instance d'appel peut exceptionnellement, sur demande et avant le dépôt de l'appel, suspendre le caractère exécutoire si la partie concernée risque de subir

un préjudice difficilement réparable, sa décision devenant néanmoins caduque si la motivation de la décision de première instance n'est pas demandée ou si aucun appel n'a été introduit à l'échéance du délai (art. 315 al. 4 let. b et al. 5 ; TF 5A_558/2023 du 28 août 2023 consid. 3.2.1). Le préjudice difficilement réparable au sens précité concerne tout préjudice, patrimonial ou immatériel, et peut même résulter du seul écoulement du temps. Le dommage est constitué, pour celui qui requiert les mesures provisionnelles, par le fait que, sans celles-ci, il serait lésé dans sa position juridique de fond et, pour celui qui recourt contre le prononcé de telles mesures, par les conséquences matérielles qu'elles engendrent. L'autorité d'appel doit ainsi procéder à une nouvelle pesée des intérêts 19J120

- 4 - entre les deux préjudices difficilement réparables, celui du demandeur à l'action si la mesure n'était pas exécutée immédiatement et celui qu'entraînerait pour le défendeur l'exécution de cette mesure (sur le tout : ATF 138 III 378 consid. 6.3 ; TF 5A_755/2025 du 22 octobre 2025 consid. 4 et l'arrêt cité). Lorsque la décision dont la suspension de l'exécution est requise constitue une mesure d'exécution anticipée susceptible d'avoir un effet définitif, à savoir lorsque le litige n'a plus d'intérêt au-delà du prononcé de la mesure requise, il convient de ne pas se montrer trop exigeant quant aux conditions d'octroi de la suspension de l'exécution de la mesure ordonnée durant la procédure d'appel. Dans un tel cas, la requête ne devrait être refusée que lorsque l'appel paraît d'emblée manifestement infondé ou irrecevable (ATF 138 III 378 consid. 6 ; TF 5A_500/2022 du 28 septembre 2022 consid. 4.1).

E. 3.1.2

La décision portant sur la restitution de l'effet suspensif est une mesure d'instruction. Une telle décision n'est pas revêtue de l'autorité de la chose jugée. Elle peut être modifiée ou supprimée si les circonstances le justifient (TF 5A_403/2015 du 28 août 2015 consid. 7.2).

E. 3.2.1

A l'appui de sa requête d'effet suspensif, la requérante, qui se prévaut d'être l'ayant droit économique de l'immeuble litigieux, soutient que l'intimée a prévu sa vente imminente. Ainsi, la radiation de la restriction du droit d'aliéner l'immeuble en question permettrait à l'intimée de procéder sans délai à sa vente dès que l'ordonnance sera exécutoire, soit dès la reddition de la motivation. Or si la vente est conclue et inscrite au Registre foncier, le transfert de propriété déploiera ses effets à l'égard des tiers, de sorte que la requérante ne pourra plus faire valoir utilement ses droits. La perte du bien immobilier sera par conséquent irréversible et lui causera un préjudice irréparable. Pour sa part, l'intimée conteste la qualité pour agir de l'administrateur de la requérante, lequel agirait sans mandat et en violation 19J120

- 5 - des décisions prises par l'assemblée générale ordinaire de la PPE du 18 novembre 2025, remplaçant et annulant celle du 4 juin 2025. Elle allègue qu'une procédure en annulation de cette décision serait actuellement pendante. L'intimée remet en cause la procuration soumise à l'appui de la présente requête. Elle soutient ensuite que la présente requête serait dépourvue d'objet, dans la mesure où l'ordonnance, faute de motivation, n'est pas exécutoire. Elle invoque également l'absence de chances de succès de l'action au fond, la requérante n'étant pas propriétaire de l'immeuble litigieux. L'intimée relève que les prétentions de la partie adverse sont purement patrimoniales et ne sauraient donc constituer un préjudice difficilement réparable. Elle fait valoir qu'un seul et unique acquéreur sérieux se serait manifesté après plusieurs années de recherches. Il existerait ainsi un risque que ce

potentiel acheteur se retire, ce qui lui causerait un préjudice irréparable. Enfin, l'octroi de l'effet suspensif l'empêcherait d'exercer ses droits fondamentaux de propriété (art. 26 et 27 Cst.), lesquels sont déjà restreints depuis le 6 janvier 2026.

E. 3.2.2.1

La question de savoir si les parties sont valablement représentées, au regard notamment de l'action en annulation de la décision prise par l'assemblée générale de la PPE du 18 novembre 2025, et quelles sont les droits de la requérante sur l'immeuble litigieux excèdent manifestement l'examen sommaire auquel doit se limiter le Juge de céans au stade de l'effet suspensif, qui ne saurait se livrer à cette analyse sauf à préjuger l'issue de la procédure. Ces questions devront, le cas échéant, être traitées dans le cadre de l'examen de l'appel au fond, si celui-ci est finalement déposé.

E. 3.2.2.2

L'ordonnance entreprise constitue une mesure d'exécution anticipée susceptible d'avoir un effet définitif. En effet, la levée de la restriction provisoire du droit d'aliéner l'immeuble litigieux permettrait à l'intimée de procéder à la vente de l'immeuble, dès la reddition de l'ordonnance motivée. Or, l'intimée ne conteste pas qu'elle disposerait d'un acheteur et que la vente de l'immeuble litigieux serait imminente. Ce faisant, la requérante rend vraisemblable l'existence du risque qu'à 19J120

- 6 - réception de l'ordonnance motivée, l'immeuble soit immédiatement vendu, ce qui viderait de sa substance l'éventuelle procédure d'appel subséquente et causerait un préjudice irréparable à la requérante, qui ne saurait être pallié par le dépôt d'une requête d'effet suspensif ultérieure, l'effet suspensif sollicité étant susceptible d'intervenir tardivement, soit après la vente immobilière d'ores et déjà annoncée. Dans ces conditions, l'intérêt de la requérante à la suspension de l'ordonnance entreprise doit prévaloir sur l'intérêt de l'intimée à disposer de l'immeuble litigieux, et ce même si celle-ci risque de perdre son potentiel unique acquéreur. Partant, l'exécution des chiffres II et III de l'ordonnance entreprise sera suspendue, jusqu'à droit connu sur l'appel ou jusqu'à l'échéance du délai d'appel si aucun appel n'est déposé. La présente décision pourra toutefois être revue d'office au dépôt de l'appel (cf. supra consid. 3.1.2).

E. 4

En définitive, la requête d'effet suspensif doit être admise. Les frais judiciaires et dépens de la présente décision suivent le sort de l'appel et seront fixés dans le cadre de l'arrêt sur appel à intervenir, à défaut d'appel, dans le cadre d'une décision séparée sur les frais (cf. art. 104 al. 3 CPC). Par ces motifs, le Juge unique de la Cour d'appel civile, prononce : I. La requête d'effet suspensif est admise. II. L'exécution des chiffres II et III du dispositif de l'ordonnance de mesures provisionnelles rendu le 27 avril 2026 par le Juge délégué de la Chambre patrimoniale 19J120

- 7 - cantonale est suspendue, en ce sens que l'inscription provisoire de la restriction du droit d'aliéner l'immeuble *** de Q*** est maintenue jusqu'à droit connu sur l'appel ou jusqu'à l'échéance du délai d'appel si aucun appel n'est déposé. III. Les frais de la présente décision suivent le sort de l'appel. Le juge unique : La greffière : Du La présente ordonnance, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifiée à : - Mes Olivier Weniger et Marc Vuilleumier (pour J. _____), - Me Jonathan Nesi (pour K. _____), Elle est communiquée par e-fax et par l'envoi d'une copie à : - M. le Conservateur du

Registre foncier, Office de La Côte, et communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - M. le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale. La présente ordonnance 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), le 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 19J120

- 8 - 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). La greffière : 19J120

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