

VD_GERICHTE KE11.015002 vom 24. November 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-11-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_KE11.015002

FR: VD_GERICHTE KE11.015002 du 24 novembre 2011

IT: VD_GERICHTE KE11.015002 del 24 novembre 2011

Erwägungen

E. 1

Invoquant le cas de séquestre de l'art. 271 al. 1 ch. 4 LP, I. _____ SA a déposé, le 31 mars 2011, une requête de séquestre à l'encontre de B.H. _____, L. _____ et A.H. _____ portant, à concurrence de 250'000 francs, sur le compte ouvert auprès de la Banque Cantonale Vaudoise à Lausanne, sous n° BCV Z5220.23.92, mention "Dépôt Sub. Fidéicommm.". A l'appui de sa requête, elle a produit notamment les pièces suivantes : - un extrait du registre du commerce concernant I. _____ SA, anciennement S. _____ SA; - un testament de B.R. _____, du 25 février 1990, instituant héritières son épouse A.R. _____ et sa fille B.H. _____, et grevant la part de la première d'une substitution fidéicommissaire en faveur de la seconde ou, à son défaut, des enfants de celle-ci, L. _____ et A.H. _____. La parcelle n° 109 de [...] était attribuée à l'épouse, comme règle de partage. Il était expressément prévu qu'en cas d'aliénation de l'immeuble par A.R. _____, le produit net serait grevé de la substitution fidéicommissaire ; - un extrait du Registre foncier relatif à la parcelle n° [...] de la commune de [...]; - un acte de vente à terme conditionnelle, passé le 13 juillet 2009 devant le notaire Pierre-Ami Berney, à Lausanne, par lequel A.R. _____, représentée par son tuteur, a vendu à S. _____ SA la parcelle n° [...] de la commune de [...], pour le prix de 3'000'000 fr., payable le jour de la signature de la réquisition de transfert. Cet acte contient notamment les clauses suivantes :

- 3 - "VII. Conditions La validité de la présente vente est expressément subordonnée à a) la délivrance au vendeur par l'autorité tutélaire et l'autorité de surveillance d'une autorisation définitive et exécutoire d'aliéner l'immeuble objet du présent acte, conformément aux articles quatre cent quatre et quatre cent vingt et un du Code civil suisse; b) à la radiation de l'annotation sus-désignée RF numéro [...] "Substitution fidéicommissaire, en faveur de B.H. _____, 19.02.1936" étant précisé que le produit de la vente, après paiement de frais et impôts y relatifs, devra être placé sur un ou des compte(s) de A.R. _____ grevé(s) de la substitution fidéicommissaire en faveur de : B.H. _____ ou à son défaut en faveur des enfants de celle-ci, L. _____ et A.H. _____ et à leur défaut en faveur de leurs descendants. Si ces conditions n'étaient pas réalisées d'ici au trente et un décembre deux mille dix, la présente vente deviendrait caduque, sans dédit, dommages-intérêts ou peine conventionnelle à verser de part ou d'autre, les frais du présent acte étant supportés par les comparants, par parts égales entre eux. (...) XIII. Exécution de la présente vente – Clause pénale La signature de la réquisition de transfert et le paiement du prix de vente interviendront à la réquisition de la partie la plus diligente dès la réalisation des conditions ci-dessus, moyennant un préavis de trente jours adressé sous pli recommandé par l'une des parties à l'autre avec copie au notaire soussigné". - une lettre adressée le 29 juillet 2009 à la Justice de paix du district de Lavaux Oron par le conseil de B.H. _____, L. _____ et A.H. _____, indiquant que ceux-ci ne donnaient pas en l'état leur accord à la radiation de

l'annotation de substitution fidéicommissaire; - une lettre adressée le 12 août 2009 par la Chambre des tutelles à la Justice de paix du district de l'Ouest lausannois, qui disait ne pas pouvoir consentir à la vente de l'immeuble, l'une des conditions à son exécution n'étant pas remplie, en raison de l'opposition manifestée par les bénéficiaires de la substitution fidéicommissaire ; - une réquisition de transfert adressée le 27 novembre 2009 au Registre foncier, signée par A.R. _____, représentée par son tuteur, et par I. _____ SA, dont il ressort que le prix de vente est payé "ce jour" sur le compte de consignation du notaire Berney qui le déconsigne en faveur du

- 4 - vendeur sur le compte n° T5220.23.90 auprès de la Banque Cantonale Vaudoise, grevé de substitution fidéicommissaire; - une "liste des opérations effectuées et constatées" par le notaire Berney, sur laquelle on trouve les éléments suivants :

- 5 - "06.10.2009 Autorisation de la Justice de Paix de vendre la parcelle. 02.11.2009 Approbation du Tribunal cantonal de la dite autorisation. 20.11.2009 Radiation de l'annotation ainsi que la mention d'exécuteur testamentaire, présentée par Claude Paquier, notaire. 24.11.2009 Inscription au Registre foncier de la radiation de l'annotation et de la mention. 27.11.2009 Transfert immobilier et paiement du prix de vente avec entrée en jouissance fixée le 27.11.2009. 02.12.2009 Dépôt de la vente et du transfert au Registre foncier de Morges par P.-A. Berney, notaire. 03.12.2009 Inscription au Registre foncier du transfert"; - une requête de mesures provisionnelles et d'extrême urgence, formée le

E. 2

Le Juge de paix du district de Lausanne a scellé le 1er avril 2011 l'ordonnance de séquestre à l'encontre de B.H. _____, L. _____ et A.H. _____ pour le montant de 250'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1er avril 2011 mentionnant comme cas de séquestre l'art. 271 al. 1 ch. 4 LP et indiquant comme cause de l'obligation : "dommages-intérêts suite à des mesures provisionnelles et recours injustifiés (art. 264 al. 2 CPC)". La créancière séquestrante était en outre invitée à fournir des sûretés de 25'000 fr. dans un délai au 5 avril 2011. La séquestrante a versé les sûretés requises. Par lettre du 4 avril 2011, l'Office des poursuites du district de Lausanne a avisé la séquestrante qu'une ordonnance devait être scellée contre chacun des débiteurs, ceux-ci n'ayant pas de représentant commun. Il lui a donc fixé un délai pour indiquer contre lequel d'entre eux elle entendait maintenir le séquestre déjà scellé. I. _____ SA ayant choisi

- 12 - L. _____, les mesures conservatoires ont été levées contre B.H. _____ et A.H. _____. Par acte du 18 avril 2011, L. _____ a formé opposition au séquestre, produisant un onglet de pièces sous bordereau, dont en particulier : - l'acte de partage de la succession de B.R. _____ signé en juin 2002 par A.R. _____ et B.H. _____, représentée par sa fille et curatrice L. _____ où l'on peut lire en particulier :

- 13 - "En aucun cas, il ne pourra être porté atteinte à la garantie que constitue, pour les héritiers appelés, l'annotation au registre foncier de la substitution fidéicommissaire grevant l'immeuble attribué dans le cadre du présent partage à A.R. _____", - deux lettres adressées le 29 juillet 2009 par le conseil de B.H. _____, A.H. _____ et L. _____, respectivement au notaire Berney et au Conservateur du Registre foncier, indiquant que les appelés ne consentaient pas en l'état à la radiation de l'annotation de la substitution fidéicommissaire; - la réponse du Conservateur, du 30 juillet 2009, confirmant que l'annotation ne pourrait être radiée qu'avec le consentement exprès de la bénéficiaire et qu'en cas de vente le notaire devrait obtenir cette radiation au préalable; - un "avis de rejet

de réquisition" du 9 décembre 2009 du Registre foncier qui a la teneur suivante : "Nous vous avisons que la réquisition N° 2009/4105 du 7 décembre 2009 relative à l'annotation d'une restriction du droit d'aliéner a été écartée, attendu que La parcelle [...] n'est plus la propriété de A.R._____. La vente de cette parcelle à la société I._____ SA a été enregistrée le 3.12.2009 à 08 heures 15 sous no RF 2009/4043. Au préalable, l'annotation de substitution fidéicommissaire et la mention exécuteur testamentaire ont été radiées le 24.11.2009 sous nos RF 2009/3929 et 2009/3930."; - un acte de recours contre cette décision, déposé le 11 janvier 2010 par B.H._____, L._____ et A.H._____. - un arrêt de la Chambre des tutelles du 2 mars 2010, rejetant le recours formé par B.H._____, A.H._____ et L._____ contre la décision de la justice de paix du 6 octobre 2009 autorisant la vente de l'immeuble.

E. 3

mars 2003 c. 5.1 et les références citées).

- 20 - d) En l'occurrence la séquestrée, qui allègue avoir appris que A.R._____ avait requis la radiation de l'annotation de substitution fidéicommissaire, a formé des requêtes de mesures provisionnelles et préprovisionnelles visant à interdire la radiation de cette annotation ainsi que l'inscription du transfert de propriété. Dans son ordonnance de mesures provisionnelles du 15 mars 2010, le Juge instructeur de la Cour civile a certes considéré que l'annotation ne devait pas empêcher l'aliénation de l'immeuble et qu'en l'occurrence la vente intervenue ne lésait pas les intérêts des héritiers appelés, de sorte qu'il n'avaient pas un droit à s'y opposer. Il a toutefois rappelé que cette annotation n'était pas sans utilité car elle devait déployer ses effets au moment de la substitution. Ainsi, l'acquéreur d'un immeuble grevé d'une telle annotation sait que le droit de l'appelé, antérieur, prime le sien. Si l'annotation a été radiée, il est au contraire protégé dans sa bonne foi. Or, il ressort de l'ordonnance de mesures provisionnelles que la radiation de l'annotation opérée le 24 novembre 2009 est sujette à caution dès lors qu'elle ne pouvait intervenir qu'avec le consentement de ses bénéficiaires, ce qui n'a pas été le cas. Dans ces circonstances, la tentative de la séquestrée de faire respecter ses droits par le dépôt des requêtes de mesures provisionnelles et préprovisionnelles ne saurait être constitutive d'un abus de droit. Si la conclusion tendant à l'interdiction de la radiation de l'annotation a été rejetée, c'est parce que la radiation avait déjà eu lieu. De même, le Juge instructeur de la Cour civile a refusé l'annotation d'une restriction du droit d'aliéner dès lors que l'immeuble avait déjà été vendu à un moment où le registre foncier était libre de toute annotation. Ces considérations valent aussi pour le recours contre l'avis de rejet de réquisition du Conservateur du Registre foncier. On relèvera que le dépôt de ce recours visait à faire inscrire une restriction du droit

- 21 - d'aliéner ordonnée à titre préprovisionnel par le Juge instructeur de la Cour civile à une époque où cette décision n'avait pas encore été révoquée. De même, le recours contre la décision de la justice de paix d'autoriser la vente peut se comprendre dans les circonstances rappelées précédemment. Il convient de relever à cet égard que, dans son ordonnance de mesures provisionnelles du 15 mars 2010, le Juge instructeur de la Cour civile n'exclut pas que la décision de l'autorité tutélaire ait pu jouer un rôle dans la radiation de

- 22 - l'annotation, intervenue de manière irrégulière, dans la mesure où cette autorité paraissait considérer – à tort – que le consentement des bénéficiaires de l'annotation n'était pas nécessaire. En définitive, la recourante n'a pas rendu vraisemblable qu'en engageant les diverses procédures contre la vente de la parcelle, l'intimée aurait été de mauvaise foi ou

aurait commis un abus de droit. En affirmant que les héritiers appelés étaient suffisamment préservés par le transfert de la substitution fidéicommissaire sur le produit de la vente, conformément au testament de B.R. _____, elle oublie en particulier que l'acte de partage garantissait aux appelés le maintien de l'annotation au Registre foncier. Partant le comportement de la séquestrée ne constituait pas un acte illicite. e) Au surplus, le dommage n'a pas non plus été rendu vraisemblable. S'il est vrai que l'immobilisation d'un capital est de nature à provoquer un manque à gagner, l'achat projeté de parts d'un fonds de placement ainsi que l'obligation de restituer le montant du prêt à E. _____, ne résultent que des affirmations de la séquestrante. Du manque à gagner éventuel doivent par ailleurs être déduits les intérêts conventionnels du prêt, que la séquestrante n'a pas eu à supporter. On peut enfin s'interroger sur le lien de causalité. La recourante savait que la venderesse devait faire radier une annotation de substitution fidéicommissaire et elle a acheté sous cette condition. L'acte de vente prévoyait à cet égard que si cette condition ainsi que celle d'une autorisation de l'autorité tutélaire, n'étaient pas réalisées au 31 décembre 2010, la vente deviendrait caduque. La recourante ne pouvait ainsi ignorer que la procédure en vue de la réalisation des conditions pourrait prendre un certain temps. De fait, si les règles en la matière avaient été observées, le consentement des appelés aurait dû être requis et obtenu. Vu la position manifestée par ces derniers, on peut supposer que les discussions en vue de cette opération auraient pu s'étendre sur une longue période, de sorte que la situation finale n'aurait pas été différente. Il convient encore d'ajouter que la recourante avait la possibilité,

- 23 - lorsqu'elle a appris que la radiation avait été obtenue nonobstant le désaccord des appelés, de renoncer provisoirement à son achat, de retirer sa réquisition de transfert au Registre foncier et de demander à la venderesse la restitution du prix. f) Il ressort de ce qui précède que la recourante n'a pas rendu vraisemblable l'existence de sa créance, de sorte que la première condition prévue par l'art. 272 al. 1 LP n'est pas réalisée. g) La requête de séquestre fait référence à l'art. 264 al. 2 CPC, qui prévoit que le requérant répond du dommage causé par des mesures provisionnelles injustifiées. Cette disposition institue une responsabilité causale simple, la preuve libératoire de l'absence de violation des devoirs restant possible (Bohnet, Code de procédure civile commenté, n. 14 ad art. 264 CPC, p. 1034). Il n'est pas nécessaire d'examiner plus avant les conditions de cette responsabilité, notamment si les termes "mesures provisionnelles" incluent les mesures superprovisionnelles. En effet le dispositif de l'ordonnance de mesures provisionnelles litigieuse a été envoyé pour notification aux parties le 15 mars 2010. Cette instance était donc soumise au Code de procédure civile vaudois (CPC-VD, du 19 décembre 2008, RS 272) et non au nouveau code fédéral (art. 404 al. 1 CPC), de sorte qu'il n'y a pas lieu d'appliquer l'art. 264 al. 2 CPC. III. En définitive, le recours doit être rejeté et le prononcé entrepris confirmé. Les frais d'arrêt de la recourante sont fixés à l'050 francs. Elle doit payer à l'intimée la somme de 5'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance.

- 24 -