

VD_GERICHTE MH15.008797 vom 1. Juli 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-07-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_MH15.008797

FR: VD_GERICHTE MH15.008797 du 1 juillet 2016

IT: VD_GERICHTE MH15.008797 del 1 luglio 2016

Erwägungen

E. 4.1

Les appelants, exposant qu'il n'est possible d'ordonner des mesures conservatoires sur la base du CPC que lorsque le requérant invoque un droit réel, voire personnel et non pécuniaire, font grief au premier juge d'avoir ordonné de telles mesures, alors que la créance au fond de l'intimé serait de nature pécuniaire uniquement. Ils estiment en outre que l'intimé ne disposerait d'aucune prétention à leur égard en constitution, voire en remise de cédulas hypothécaires, puisque l'art. 7 de la convention du 9 novembre 2011 prévoyait la mise en dépôt de cédulas par J._____. De plus, l'intimé, par son inaction, aurait tacitement renoncé à la constitution de ces cédulas. Les appelants critiquent encore la portée beaucoup trop large de l'annotation ordonnée, la parcelle [...] ([...]) n'étant même pas mentionnée dans la convention précitée et les parcelles [...] et [...] ([...]) étant propriété de V._____ SA. Enfin, les appelants relèvent la disproportion entre la valeur des garanties selon la convention, d'un montant de 700'000 fr., et celle des immeubles dont le droit d'aliéner a été restreint par annotation, dont la valeur fiscale s'élèverait à plus de 2 millions de francs. L'intimé rappelle que l'une des conditions du prêt qu'il accordé aux trois débiteurs solidaires était la constitution de garanties réelles, en

- 18 - l'occurrence des cédulas hypothécaires, grevant les parcelles [...] ([...]) et [...] ([...]). Or, les cédulas n'auraient jamais été constituées et les lots de propriété par étage composant ces parcelles auraient été vendus, quatre d'entre eux ayant été acquis par l'appelant F._____ sans que ce dernier, pourtant signataire de la convention du 9 novembre 2011 en sa qualité d'administrateur de l'appelante P._____ SA en liquidation, ne respecte l'obligation de constituer des cédulas hypothécaires, respectivement de consigner le produit de la vente en vue du remboursement du prêt. L'intimé estime être le créancier d'une prétention personnelle en inscription de cédulas hypothécaires sur les parcelles [...] ([...]) et [...] ([...]). De l'avis de l'intimé, le blocage des parcelles [...] et [...] ([...]) serait fondé sur les art. 56 let. b ORF et 261 et 262 CPC, puisque c'est finalement l'appelante V._____ SA qui les a acquises, en lieu et place de P._____ SA en liquidation, comme cela avait initialement été prévu. A cet égard, il cite l'arrêt 5A_853/2013 du 23 mai 2014 du Tribunal fédéral. L'intimé estime que ces considérations s'appliquent également à la parcelle [...] ([...]), qu'il conviendrait de bloquer afin d'empêcher l'appelante P._____ SA en liquidation de poursuivre son opération de distraction de ses actifs. L'intimé expose qu'il envisage d'intenter une action en exécution du contrat de prêt, une action révocatoire, ainsi qu'une action pour actes et omissions illicites. Enfin, il estime que la valeur des immeubles dont le droit d'aliéner a été restreint n'est pas disproportionnée, eu égard au fait que sa créance, compte tenu des intérêts convenus, s'élèverait désormais à près de deux millions de francs.

E. 4.2

Parmi les mesures provisionnelles que le tribunal peut ordonner selon l'art. 262 CPC figurent les mesures dites conservatoires, à savoir celles visant à sauvegarder l'état de fait et à assurer l'exécution forcée du jugement à venir (Bohnet, CPC commenté, op. cit., n. 6 ad art. 262 CPC). Le tribunal peut ainsi ordonner au registre foncier (« autorité qui tient un registre » au sens de l'art. 262 let. c CPC) d'inscrire provisoirement une restriction du droit d'aliéner conformément aux art. 960 et 961 CC, voire ordonner le blocage du registre foncier (« Grundbuchsperre ») au sens de l'art. 56 ORF (ordonnance sur le registre foncier du 23 septembre 2011 ; RS 211.432.1). Ces mesures ne peuvent

- 19 - servir qu'à garantir des prétentions (droits réels ou droits personnels au sens de l'art. 959 CC) en lien avec l'immeuble en question qui, si elles devaient être reconnues au fond, auraient un effet sur le registre foncier (« die sich im Falle ihrer Anerkennung grundbuchlich irgendwie auswirken ») (ATF 104 II 170 consid. 5 ; ATF 103 II 1 consid. 2). S'agissant des créances purement pécuniaires, l'art. 269 let. a CPC réserve expressément les dispositions de la LP concernant les mesures conservatoires. Ainsi, le créancier qui fait valoir une créance purement pécuniaire ne peut obtenir des mesures conservatoires que sur la base de la LP, notamment des art. 271 ss LP relatifs au séquestre. Le juge ne peut dans un tel cas se fonder sur le CPC pour ordonner des mesures conservatoires, le champ d'application des mesures provisionnelles conservatoires étant en principe limité à la protection des droits réels ou personnels dont la nature n'est pas pécuniaire (CACI 11 juillet 2013/368 consid. 3.2.2). Ainsi, le blocage d'un immeuble qui sert à la garantie d'une créance pécuniaire n'ayant pas pour objet l'immeuble lui-même relève de la LP (ATF 108 II 509 consid. 8a).

E. 4.3

En l'espèce, l'art. 7 de la convention du 9 novembre 2011 prévoit la constitution, en faveur de l'intimé, d'une cédula hypothécaire de 800'000 fr. sur la propriété de J. _____ à [...] et de cédulas hypothécaires à hauteur de 700'000 fr. sur dix lots de propriété par étage de la parcelle [...] ([...]) et sur cinq lots de propriété par étage de la parcelle [...] ([...]), à raison de 500'000 fr. sur la première et de 200'000 fr. sur la seconde. Ainsi, la convention accorde à l'intimé une prétention de nature réelle en constitution de droits de gage sur les immeubles précités. A cet égard, il n'est pas déterminant que la propriété des immeubles de la [...] ait entretemps ait été transférée par J. _____ à P. _____ SA, actuellement en liquidation, puis, finalement, à F. _____, puisque c'est sur l'immeuble lui-même que porte le droit de gage accordé. Force est donc de constater que l'intimé a rendu vraisemblable son droit à la constitution de cédulas hypothécaires, ce qui justifie, au vu des atteintes portées à ce droit par les emprunteurs et du risque de préjudice difficilement réparable qui en découle, l'inscription provisoire d'une restriction au droit d'aliéner au sens

- 20 - des art. 960 et 961 CC. Toutefois, cette inscription n'est admissible que sur les deux immeubles précités. En effet, l'intimé n'a pas rendu vraisemblable qu'il disposerait d'un droit à la constitution de sûretés réelles sur d'autres immeubles que ceux mentionnés par l'art. 7 de la convention. Cet article désignant précisément sur quels immeubles les sûretés réelles devaient être constituées, il n'est pas possible, comme le fait le premier juge, de considérer que « l'acte ne permet pas de déterminer clairement sur quelles parcelles les cédulas hypothécaires censées garantir le prêt du requérant devait être constituées » et qu'ainsi « il se justifie d'ordonner une annotation sur chacun des immeubles concernés par la présente procédure ». La parcelle [...] [...] n'est mentionnée nulle part dans la convention. Quant aux parcelles [...] et [...] ([...]), l'intimé ne disposait que d'une prétention pécuniaire

en remboursement de son prêt sur le produit de l'opération immobilière à réaliser sur celles-ci, sans qu'aucune sûreté à caractère réel n'ait été convenue. En l'absence de vraisemblance de tout droit à caractère réel sur ces parcelles, il n'est pas admissible d'y ordonner l'annotation, même provisoire, d'une restriction du droit d'aliéner. L'exécution forcée de la créance pécuniaire tirée des projets immobiliers en cours sur ces parcelles doit être menée conformément à LP, voie d'ailleurs suivie par l'intimé lorsqu'il a produit sa créance dans les faillites de S. _____ SA, J. _____ et P. _____ SA en liquidation. L'art. 56 ORC et l'arrêt 5A_853/2013 du 23 mai 2014 du Tribunal fédéral cités par l'intimé pour motiver la restriction du droit d'aliéner des parcelles nos [...] ([...]) et [...] et [...] ([...]) ne modifient rien à cette appréciation, puisque l'arrêt précité a été rendu dans le contexte particulier d'une action révocatoire (art. 285 ss LP) visant à soumettre à l'exécution forcée les actions d'une société immobilière que le failli avait cédées à ses proches. Le Tribunal fédéral a considéré que, dans ce cadre, le blocage des immeubles de la société immobilière se justifiait, faute de quoi le retour des actions de la société dans la masse en faillite serait rendu illusoire par la possibilité de vider la société de sa substance en vendant ses immeubles. En l'espèce, la parcelle [...] ([...]) est toujours dans la masse en faillite de P. _____ SA, tandis que celles du [...] ([...]) et

- 21 - [...] ne lui ont jamais appartenu, de sorte qu'aucune action révocatoire n'est envisageable. Pour les motifs qui précèdent, l'appel doit être partiellement admis, seuls les lots de propriété par étages [...] et [...] ([...]) ainsi que [...] et [...] ([...]) étant soumis à une restriction provisoire du droit d'aliéner au sens des art. 960 et 961 CC. Au vu de la réduction du nombre des immeubles concernés par la restriction, l'argument des appelants tiré de la disproportion entre la valeur des sûretés requises et celle des immeubles bloqués est désormais sans objet.

E. 5

Les appelants soutiennent que c'est à tort et en violation du devoir d'interpellation des parties consacré à l'art. 56 CPC que le premier juge a rejeté leurs conclusions superprovisionnelles en inscription de diverses servitudes. En l'espèce, le premier juge a relevé que les conclusions superprovisionnelles prises par les appelants dans leur réponse du 29 juin 2015 étaient rédigées de manière confuse, motivées très succinctement et étayées uniquement par trois projets d'actes notariés, non signés. Ainsi, leurs prétentions n'avaient pas été rendue vraisemblables, pas moins que l'atteinte qui y serait portée ou encore le préjudice difficilement réparable qui pourrait en découler. Cette appréciation doit être confirmée, les appelants se contentant en appel de reprendre leurs conclusions en soulignant l'aspect opportun de la constitution de servitudes, sans apporter aucun élément permettant de déterminer si les conditions de l'art. 261 CPC sont remplies en l'espèce.

E. 6

Il résulte des considérants qui précèdent que l'appel doit être partiellement admis, dans la mesure de sa recevabilité, et l'ordonnance entreprise réformée en ce sens que les restrictions du droit d'aliéner

- 22 - ordonnées à titre superprovisionnel au ch. I et II du dispositif de l'ordonnance du 6 mars 2015, portant sur les lots de propriété par étage [...] et [...] de la commune d'Orbe, sis [...], propriété de F. _____, et sur les lots de propriété par étage [...] et [...] de la commune d'Orbe, sis [...], propriété de F. _____, sont confirmées à titre de mesures provisionnelles, tandis que les restrictions du droit d'aliéner ordonnées à titre

superprovisionnel au ch. III et IV du dispositif de l'ordonnance du 6 mars 2015 et au ch. I du dispositif de l'ordonnance du 2 juillet 2015, portant sur l'immeuble [...] de la commune d'Orbe, propriété de P. _____ SA en liquidation, et sur les immeubles [...] et [...] de la commune d'Orbe, propriété de V. _____ SA, sont révoquées. Les appelants n'obtenant gain de cause que sur près de la moitié de leurs conclusions, il convient de répartir les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'500 fr. (art. 65 al. 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), à raison d'une moitié, soit 1'750 fr., pour les appelants, solidairement entre eux, et d'une moitié, soit 1'750 fr., pour l'intimé (art. 106 al. 2 CPC). L'intimé versera donc aux appelants, solidairement entre eux, la somme de 1'750 fr. à titre de restitution partielle de l'avance de frais de deuxième instance versée par ceux-ci (art. 111 al. 2 CPC). Pour les mêmes motifs, il convient de compenser les dépens. Par ces motifs, le Juge délégué de la Cour d'appel civile prononce : I. L'appel est partiellement admis, dans la mesure où il est recevable. II. L'ordonnance de mesures provisionnelles du 10 juillet 2015 est réformée aux chiffres I à III de son dispositif comme il suit :

- 23 - I. Les restrictions du droit d'aliéner au sens des articles 960 et 961 CC, subsidiairement le blocage du Registre foncier, ordonnées à titre superprovisionnel au ch. I et II du dispositif de l'ordonnance du 6 mars 2015, portant sur les lots de propriété par étage [...] et [...] de la commune d'Orbe, sis [...], propriété de F. _____, et sur les lots de propriété par étage [...] et [...] de la commune d'Orbe, sis [...], propriété de F. _____, sont confirmées à titre de mesures provisionnelles. II. Les restrictions du droit d'aliéner au sens des articles 960 et 961 CC, subsidiairement le blocage du Registre foncier, ordonnées à titre superprovisionnel au ch. III et IV du dispositif de l'ordonnance du 6 mars 2015 et au ch. I du dispositif de l'ordonnance du 2 juillet 2015, portant sur l'immeuble [...] de la commune d'Orbe, propriété de P. _____ SA en liquidation, et sur les immeubles [...] et [...] de la commune d'Orbe, propriété de V. _____ SA, sont révoquées. III. Supprimé. L'ordonnance est confirmée pour le surplus. III. La requête de restitution du délai de validation des mesures provisionnelles de l'intimé Z. _____ est admise et un délai de nonante jours dès le présent arrêt définitif et exécutoire est imparti à Z. _____ pour faire valoir son droit en justice, sous peine de caducité des mesures ordonnées. IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'500 fr. (trois mille cinq cents francs), sont mis par 1'750 fr. (mille sept cent cinquante francs) à la charge des appelants P. _____ SA en liquidation, F. _____ et V. _____ SA, solidairement entre

- 24 - eux, et par 1'750 fr. (mille sept cent cinquante francs) à la charge de l'intimé Z. _____. V. L'intimé Z. _____ doit verser aux appelants P. _____ SA en liquidation, F. _____ et V. _____ SA, solidairement entre eux, la somme de 1'750 fr. (mille sept cent cinquante francs) à titre de restitution partielle d'avance de frais de deuxième instance. VI. Les dépens sont compensés. VII. L'arrêt est exécutoire. Le juge délégué : Le greffier : Du Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète à : - Me Jacques Ballenegger (pour P. _____ SA en liquidation, F. _____ et V. _____ SA), - Me Philippe Reymond (pour Z. _____), et communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - Monsieur le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale, - Monsieur le Conservateur du Registre foncier, office du Jura Nord- vaudois.

- 25 - Le juge délégué de la Cour d'appel 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), 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 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). Le greffier :

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