

VD_GERICHTE PT12.029138 vom 29. September 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-09-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PT12.029138

FR: VD_GERICHTE PT12.029138 du 29 septembre 2014

IT: VD_GERICHTE PT12.029138 del 29 settembre 2014

Erwägungen

E. 3

ad art. 101 CPC-VD ; CCIV 18 février 2011, 2011/23, c. Va et Vb). Désormais, une telle annotation provisoire peut être demandée par la voie

- 13 - des mesures provisionnelles des art. 261 ss CPC (art. 262 let. c CPC ; Bohnet, op. cit., n. 6 ad art. 262 CPC). c) En matière de restriction au droit d'aliéner de l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC, il suffit de rendre vraisemblable la possibilité d'une issue favorable de l'action (ATF 100 Ia 18 c. 4a, JT 1975 II 80), la doctrine préconisant à cet égard d'appliquer les critères valables pour les inscriptions provisoires de l'art. 961 CC (Deschenaux, op. cit., p. 287, n. 28), pour lesquelles la jurisprudence se contente généralement d'exiger que la prétention au fond présente une apparence de raison ou n'apparaisse pas d'emblée dépourvue de toute chance de succès (Pelet, op. cit., n. 65, pp. 51 s.), la requête ne devant être rejetée que si l'existence du droit allégué paraît exclue ou au moins très improbable (ibidem ; JT 1994 III 116 c. 5 ; SJ 1981 p. 97 ; CCIV 10 février 2010, 37/2010, c. IIb). d) En l'espèce, pour que des mesures provisionnelles soient ordonnées, l'intimé U. _____ doit donc rendre suffisamment vraisemblable ses prétentions tendant au transfert des immeubles par K. _____. L'appelante soutient que de telles prétentions sont d'emblée exclues, dès lors que tant le délai de paiement du prix de vente prorogé par acte authentique au 25 juin 2012 que le délai au 12 juillet 2012 fixé par lettre du 26 juin 2012 se sont écoulés sans que l'intimé ne verse le solde du prix comme prévu par le contrat. L'intimé ne pourrait plus exiger l'exécution de celui-ci et l'appelante serait fondée à renoncer à l'exécution en réclamant le paiement de la clause pénale. Il est vrai que l'intimé ne s'est pas conformé au contrat et qu'à la lettre de celui-ci, il ne pourrait pas en obtenir l'exécution. Il ne saurait prétendre que la mise en demeure prévue au chiffre 20 de ce contrat n'a pas eu lieu au vu du délai d'acheminement de la lettre du 26 juin 2012. Avant l'échéance du délai fixé dans cette lettre au 12 juillet 2012, les parties ont en effet eu des contacts sous diverses formes et sont tombées

- 14 - d'accord au sujet d'une annulation de la vente, même si le sort de la clause pénale n'a pas été réglé. Au moment de passer cet accord, l'intimé ne s'est pas plaint de ce qu'il n'avait pas bénéficié d'un plein délai de quinze jours pour s'acquitter du prix, délai qui était désormais dépourvu d'objet. L'intimé ne saurait se plaindre aujourd'hui de l'insuffisance d'un délai auquel il a implicitement renoncé. L'intimé fait cependant valoir que, quelques jours avant l'échéance du délai de paiement que l'appelante lui avait accordé, celle-ci lui aurait déclaré en substance que la vente pouvait être annulée sans application de la clause pénale et qu'un nouveau contrat serait envisagé ultérieurement. Une telle circonstance paraît établie par le témoin G. _____. On ne s'explique pas et l'appelante n'expose pas pourquoi elle aurait effectué une telle déclaration alors que la vente était à bout touchant. On ne peut que supposer, soit avec l'intimé qu'il se serait agi d'une manœuvre visant à le

dissuader de s'acquitter du solde du prix afin de faire naître un droit au paiement de la clause pénale, soit qu'elle entendait se départir du contrat afin d'opérer une vente à meilleur prix avec un tiers. Dans tous les cas, si une manœuvre dolosive devait être attribuée à l'appelante, l'intimé pourrait plaider que le défaut d'exécution ne lui est pas imputable au sens de l'art. 119 al. 2 CO. Qu'il n'ait pas consigné le solde du prix à temps, comme le relève l'appelante, n'est pas déterminant, puisque l'intimé soutient précisément qu'il a été dissuadé de procéder à une exécution, dont la consignation n'est qu'un mode. Quant à une exécution postérieure au dernier délai de paiement, elle n'avait guère de sens dès lors que l'appelante persistait à invoquer la caducité du contrat et à exiger le paiement de la clause pénale, cela aussi longtemps que le litige n'avait pas été tranché : si l'intimé n'était pas mis en possession de l'immeuble, rien ne justifiait qu'il immobilise le prix y relatif. Dans l'hypothèse où le défaut d'exécution à temps ne serait pas imputable à l'intimé, cela pourrait avoir pour conséquence que la clause pénale ne serait pas due. On ne voit en revanche pas comment construire un droit de l'intimé à l'exécution du contrat et au transfert immobilier dès lors qu'il a laissé s'écouler le délai dans lequel il devait

- 15 - s'acquitter du solde du prix. Dans les jours précédant cette échéance, lorsque l'intimé s'est vu proposer par l'appelante d'annuler le contrat sans application de la clause pénale, il lui incombait soit d'accepter cette proposition et de concrétiser l'accord des parties par un acte notarié remplaçant l'accord en vigueur, soit de payer le solde du prix. Après avoir pris le soin de prolonger à deux reprises ce délai par acte authentique, l'intimé ne saurait prétendre qu'une convention d'importance entre les parties, résultant de la proposition de la venderesse et de son acceptation par l'acheteur, pouvait faire échec au contrat de vente sans adopter la forme d'un acte notarié. En s'abstenant de concrétiser l'accord des parties par un acte notarié, l'intimé a laissé en vigueur l'acte de vente initial prévoyant la caducité de la vente en cas de défaut de paiement à l'échéance du délai, moyennant mise en demeure. Au vu de ce qui précède, s'il n'est pas exclu que l'intimé puisse échapper au paiement de la clause pénale, il ne rend pas vraisemblable qu'il puisse contraindre l'appelante à effectuer un transfert de propriété sur les immeubles objet du contrat litigieux. Partant, l'annotation d'une restriction au droit d'aliéner de ces immeubles ne se justifie pas.

E. 5

En définitive, l'appel doit être admis, l'ordonnance de mesures provisionnelles étant modifiée dans le sens des considérants qui précèdent. Vu l'issue du litige, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (art. 65 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils, RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'intimé (art. 106 al. 1 CPC). Obtenant gain de cause, l'appelante a droit à des dépens de deuxième instance, arrêtés à 1'000 fr. (art. 7 et 20 al. 2 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RS 270.11.6]).

- 16 - L'intimé U. _____ doit verser à l'appelante K. _____ qui obtient gain de cause, la somme de 1'800 fr. à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance (art. 2, 3 et 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RSV 270.11.6]). Par ces motifs, le Juge délégué de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, prononce : I. L'appel est admis. II. L'ordonnance est réformée aux chiffres II, III et IV comme il suit : II. ordonne au Conservateur du Registre foncier d'Aigle et de la Riviera de procéder à la radiation de l'annotation provisoire, effectuée en faveur de U. _____ en vertu de l'ordonnance de mesures superprovisionnelles rendue le 21 novembre 2013 par le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale, d'une restriction

droit d'aliéner les immeubles nos [...], [...] et [...] du cadastre de la commune de [...], propriété de K._____. III. arrête les frais judiciaires de la procédure provisionnelle à 4'642 fr. (quatre mille six cent quarante-deux francs) et dit que ceux-ci sont mis à la charge du requérant, par 2'321 fr. (deux mille trois cent vingt-et-un francs), et à la charge de l'intimée, par 2'321 fr. (deux mille trois cent vingt-et-un francs). IV. dit que les dépens sont compensés ; L'ordonnance est confirmée pour le surplus. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (huit cents francs), sont mis à la charge de l'intimé.

- 17 - IV. L'intimé U._____ doit verser à l'appelante K._____ la somme de 1'800 fr. (mille huit cents francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance. V. L'arrêt est exécutoire. Le Juge délégué : La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - Me Jean-Philippe Heim, (pour K._____), - Me Alexandre Bernel, (pour U._____). Le Juge délégué de la Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 150'000 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).

- 18 - Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - M. le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale. La greffière :

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