

VD_GERICHTE PT20.037759 vom 14. September 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-09-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PT20.037759

FR: VD_GERICHTE PT20.037759 du 14 septembre 2021

IT: VD_GERICHTE PT20.037759 del 14 settembre 2021

Erwägungen

E. 1

L'appelante est domiciliée à [...]. Quant aux intimés, ils sont domiciliés à [...].

E. 1.1

L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance sur les mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Les ordonnances de mesures provisionnelles étant régies par la procédure sommaire, selon l'art. 248 let. d CPC, le délai pour l'introduction de l'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). L'appel est de la compétence du juge unique (art. 84 al. 2 LOJV [Loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]). En cas de transmission d'un écrit par la voie électronique, les lois fédérales (cf. art. 21a al. 3 PA [loi fédérale sur la procédure administrative du 20 décembre 1968 ; RS 172.021], 48 al. 2 LTF [loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; RS 173.110], 143 al. 2 CPC, 91 al. 3 CPP [Code de procédure pénale du 5 octobre 2007 ; RS 312.0]) prévoient que le délai est réputé observé lorsque le système informatique de l'autorité destinataire en a confirmé la réception par voie électronique au plus tard le dernier jour du délai (cf. notamment la teneur de l'art. 21a al. 3 PA, aux termes duquel le moment déterminant pour l'observation d'un délai est celui où est établi l'accusé de réception qui confirme que la partie ou son mandataire ont accompli toutes les étapes nécessaires à la transmission). Contrairement aux autres cas, ne sont donc pas déterminants la date et l'heure de l'envoi, mais la date et l'heure de confirmation de la réception de l'envoi par le système informatique de l'autorité (voir ATF 139 IV 257 consid. 3.1 p. 259 et les réf. cit.). Cette condition s'impose pour des raisons de preuve intrinsèques à une expédition par voie électronique. Il ne suffit donc pas que la partie ou son mandataire constate sur le fichier des envois de sa messagerie que l'acte a été expédié (Frésard, in Commentaire de la LTF, 2e éd. 2014, n. 8 ad art. 48). La confirmation de la réception par le système informatique de l'autorité se fait en général immédiatement. Elle sert de preuve à l'expéditeur s'agissant de la date

- 17 - d'arrivée de l'acte sur la plateforme informatique du destinataire. Si la partie ne reçoit pas confirmation de la réception, elle doit mettre son pli à la poste encore dans le délai. Cela signifie que la partie qui utilise la voie électronique ne pourra guère prendre le risque d'envoyer l'écrit à minuit, voire quelques minutes avant, n'ayant pas la garantie que le système informatique répondra dans la minute ou la seconde qui suit. Même si l'ordinateur est programmé pour donner immédiatement confirmation de la réception, il n'est jamais à l'abri d'une panne informatique, technique ou électrique (voir ATF 139 IV 257 consid. 3.1 p. 259 s. et les réf. cit. ; TF 8C_239/2019 du 12 février 2019 consid. 6.1.2).

E. 1.2

En l'espèce, E._____ a déposé un « recours » contre l'ordonnance querellée alors que la voie de droit ouverte était celle de l'appel au regard des conclusions réformatoires et cassatoires de l'acte du 19 juillet 2021. Cela étant, cet acte a été transmis à la Juge déléguée de céans par la Chambre des recours civile (Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, n. 3.7.2.2 ad art. 59 CPC). S'agissant du respect du délai, la réception du courrier électronique de l'appelante, contenant l'acte précité, a été confirmée par le système informatique du Tribunal cantonal le 20 juillet 2021 à 22h36, de sorte que celui-ci a été déposé en temps utile. Partant, formé par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) contre une décision de mesures provisionnelles finale portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable. 2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de

- 18 - l'art. 57 CPC (Jeandin, Commentaire romand du Code de procédure civile, 2e éd. 2019 [ci-après : CR-CPC], nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2). Le large pouvoir d'examen en fait et en droit ainsi défini s'applique même si la décision attaquée est de nature provisionnelle (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. cit.). 3.

E. 2

En 2015, les intimés ont acquis en copropriété un appartement constituant le lot [...] du plan représentant une part de [...]/1000 dans la PPE sise [...] constituant le bien-fonds n°[...] du Registre foncier de la Commune de [...] (ci-après : l'appartement). Entre 2015 et 2016, les intimés ont entrepris des travaux de rénovation dans l'appartement, sans solliciter les autorisations nécessaires. Ces travaux ont notamment porté sur l'aménagement des combles.

- 6 -

E. 3

En 2019, les intimés ont décidé de vendre l'appartement et ont confié sa vente à C._____, responsable de l'agence R._____, à [...]. Celui-ci, entendu en qualité de témoin lors de l'audience du 2 février 2021, a déclaré qu'il avait personnellement fait visiter l'appartement à l'appelante et que c'est son agence qui avait réalisé la plaquette de vente de l'appartement des intimés.

E. 3.1

Aux termes de l'art. 261 al. 1 CPC, le tribunal ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être (let. a) et que cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable (let. b). Compte tenu du laps de temps qui sépare le dépôt d'une demande du prononcé du jugement, l'art. 262 CPC prévoit la possibilité pour le tribunal d'ordonner des mesures provisionnelles visant à sauvegarder l'état de fait et assurer l'exécution forcée du jugement à intervenir (Bohnet, CR-CPC, n. 6 ad art. 262 CPC). Les mesures conservatoires interviennent en particulier lorsqu'il y a lieu de craindre une

modification portée à l'état de l'objet litigieux, pour éviter que le débiteur de l'obligation invoquée ne rende plus difficile, voire impossible, une exécution ultérieure (ATF 127 III 496 consid. 3b/bb). Il en va ainsi par exemple de l'interdiction d'aliéner ou de modifier l'objet litigieux (art. 262 let. a CPC), de l'ordre donné à un tiers (art. 262 let. c CPC) ou encore du séquestre de biens mobiliers (Bohnet, ibidem). Toute mesure provisionnelle présuppose la nécessité d'une protection immédiate en raison d'un danger imminent menaçant ses droits (Bohnet, op. cit., n. 10 ad art. 261 CPC). Le requérant doit ainsi rendre vraisemblable qu'il s'expose, en raison de la durée nécessaire pour rendre une décision définitive, à un préjudice qui ne pourrait pas être entièrement supprimé même si le jugement à intervenir devait lui donner gain de

- 19 - cause (TF 4A_611/2011 du 3 janvier 2012 consid. 4.1 ; Juge délégué CACI 21 décembre 2018/712 consid. 4.2). Le risque de préjudice difficilement réparable suppose l'urgence, laquelle est réalisée de façon générale chaque fois que le retard apporté à une solution provisoire met en péril les intérêts d'une des parties (Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, Lausanne 2018, n. 6.1 ad art. 261 CPC et les arrêts cités). Le fait d'attendre certains événements avant de requérir des mesures provisionnelles et de pouvoir ainsi se prévaloir de l'urgence pourrait être constitutif d'un abus de droit au sens de l'art. 52 CPC (Bohnet, op. cit., n. 12 ad art. 261 CPC). Par préjudice, on entend tant les dommages patrimoniaux que les dommages immatériels. Si les conditions sont réalisées, le juge ordonne les mesures provisionnelles nécessaires et procède à une pesée des intérêts en présence en prenant en compte le droit présumé du requérant à la mesure conservatoire et les conséquences que celle-ci entraînerait pour le requis (Bohnet, op. cit., nn. 11 et 17 ad art. 261 CPC).

E. 3.2

Conformément à l'art. 106 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante. La partie succombante est notamment le défendeur en cas d'acquiescement (cf. al. 1) ; lorsqu'aucune des parties n'a obtenu entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (al. 2). Cette disposition suppose une répartition des frais et dépens « en fonction de l'issue du litige comparé avec les conclusions prises par chacune des parties » (TF 4A_226/2013 du 7 octobre 2013 consid. 6.2, in : RSPC 2014, p. 19) ; le poids accordé à ces conclusions peut être apprécié d'après divers critères : leur importance dans le litige, ce qui a été alloué ou le travail occasionné (TF 5A_140/2019 du 5 juillet 2019 consid. 5.1.1 ; TF 5A_5/2019 du 4 juin 2019 consid. 3.3.1). 4. L'appelante invoque la violation du droit (art. 106 CPC) et la constatation manifestement inexacte des faits. Elle conclut toutefois principalement non seulement à ce que l'ensemble des frais judiciaires et des dépens de première instance soient mis à la charge des intimés, mais

- 20 - également et notamment à l'annulation de l'ensemble de l'ordonnance attaquée.

E. 4

Par courriel du 9 décembre 2019, l'appelante a transmis à C. _____ une offre de 1'390'000 fr. pour l'achat de l'appartement des intimés. Cette offre tenait compte d'un écart de 10'000 fr. avec une offre précédemment faite par les intimés « pour payer la mise en état et l'amélioration de l'encadrement des Velux ».

E. 4.1.1

L'appelante invoque la violation de l'art. 106 al. 1CPC. Elle soutient que les intimés auraient acquiescé à au moins l'une des conclusions prises par elle à l'appui de sa requête de mesures (super)provisionnelles, à savoir que le solde du prix de vente litigieux de 575'000 fr. soit consigné en mains du notaire instrumentant jusqu'à droit connu sur le fond du litige ou moyennant accord transactionnel des parties, dès lors que l'ordonnance retiendrait explicitement que le comportement des parties, soit aussi celui des intimés, satisfaisait partiellement aux conclusions provisionnelles. Le premier juge n'aurait ainsi pas appliqué correctement l'art. 106 CPC, la totalité des frais judiciaires et des dépens de première instance devant être mis à la charge des intimés. Selon l'appelante, ses conclusions 3 (annulation des chiffres I à V du dispositif de l'ordonnance) et 4 (donner acte à l'appelante que les intimés se sont conformés aux chiffres II [consignation] et III [conservation sur un compte distinct du montant consigné] de l'ordonnance de mesures superprovisionnelles du 30 septembre 2020) se révéleraient ainsi bien fondées.

E. 4.1.2

En constatant que le solde du prix de vente litigieux de 575'000 fr. avait été valablement consigné en mains du notaire instrumentant, quoique refusant de maintenir la restriction du droit d'aliéner inscrite à titre superprovisionnel au Registre foncier, le premier juge aurait créé, selon l'appelante, une situation juridique problématique. Le transfert immobilier constituerait la contrepartie du prix de vente en tant que prestation caractéristique du contrat synallagmatique, chacune étant censée être échangée entre les parties « trait pour trait ». Or, il n'y aurait aucune raison objectivement défendable – le premier juge n'en aurait retenu aucune – d'accorder une protection totale à la prestation qui consiste à payer le prix de vente fût-ce par accord tacite conclu entre les parties – et de laisser la prestation qui consiste à transférer la propriété de la chose vendue sans protection aucune durant le procès au fond. Aussi, il

- 21 - conviendrait selon l'appelante, qui considère le raisonnement du premier juge à ce titre « arbitraire », de déclarer également comme bien fondée sa conclusion subsidiaire 7 (subsidiairement, confirmer pour le surplus, à titre de mesures provisionnelles, les mesures superprovisionnelles ordonnées le 30 septembre 2020 sous chiffres I [annotation provisoire au RF] et IV [prolongation de l'échéance du droit d'emption]).

E. 4.2.1

A la lecture de la motivation de l'ordonnance de mesures provisionnelles entreprise, en particulier le consid. III/c. p. 18, une discordance paraît exister entre un passage de la motivation de l'ordonnance, selon lequel « les parties s'accordaient sur le fait que la majeure partie des fonds étrangers demeureront consignés à concurrence de la somme de 575'000 fr. durant toute la durée du procès au fond sous réserve d'un accord transactionnel mettant fin au litige, ce qui satisfaisait partiellement aux conclusions provisionnelles prises par la requérante » le

E. 4.2.2

L'appelante reproche encore au premier juge d'accorder une protection totale à la prestation qui consiste à payer le prix de vente et de laisser la prestation qui consiste à transférer la propriété de la chose vendue sans protection aucune durant le procès au fond, de sorte qu'il conviendrait selon elle de déclarer également comme bien fondée sa conclusion subsidiaire portant, en substance, sur l'annotation provisoire de l'interdiction d'aliéner au Registre foncier ainsi que sur la prolongation de l'échéance du droit d'emption. Ce faisant, l'appelante

omet de motiver son appel (ou son recours) de manière à satisfaire aux exigences en la matière (Jeandin, op. cit., n. 3b ad art. 311 CPC [n. 4 ad art. 321 CPC]). En effet, elle se limite à formuler une critique d'ordre général, mais ne discute pas avec précision les considérations de l'ordonnance attaquée, en particulier pas en quoi les mesures faisant l'objet de sa conclusion subsidiaire rempliraient, contrairement à l'opinion exprimée par le premier juge, les conditions de l'art. 261 al. 1 CPC, notamment celle de l'urgence, et justifieraient ces mesures requises dans le contexte de prétentions relevant en définitive de la garantie dans la vente immobilière. Au surplus, l'appelante perd de vue qu'elle a elle-même contribué à créer le prétendu manque de protection dénoncé, par la consignation auprès du notaire du solde du prix de vente après avoir pris possession de l'immeuble litigieux (voir art. 13 du contrat de vente). Le grief doit être rejeté, dans la mesure où il est recevable.

- 24 - 5. Compte tenu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté, dans la mesure où il est recevable (art. 312 al. 1 in fine CPC), et l'ordonnance entreprise confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'150 fr., y compris 350 fr. pour l'ordonnance d'effet suspensif (art. 7 al. 1, 30 et 65 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'appelante doit en outre verser aux intimés, créanciers solidaires, de pleins dépens fixés à 350 fr. (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]) en lien avec la requête d'effet suspensif, sur laquelle ils ont été invités à se déterminer. Pour le surplus, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens pour la procédure d'appel, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer sur le fond. Par ces motifs, la juge déléguée de la Cour d'appel civile prononce : I. L'appel est rejeté dans la mesure où il est recevable. II. L'ordonnance est confirmée. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'150 fr. (mille cent cinquante francs), sont mis à la charge de l'appelante E._____. IV. L'appelante E._____ doit verser aux intimés A.H._____ et B.H._____, créanciers solidaires, la somme de 350 fr. (trois cent cinquante francs) à titre de dépens de deuxième instance.

- 25 - V. L'arrêt est exécutoire. La juge déléguée : La greffière : Du Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète à : - Me Christian Petermann (pour E._____), - Me Christine Rey Jordan (pour A.H._____ et B.H._____), et communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - M. le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale. La juge déléguée 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). La greffière :

E. 5

Par acte de vente à terme, droit d'emption et cession signé par les parties devant le notaire G._____ en date du 16 décembre 2019, l'appelante a promis-acheté l'appartement des intimés, lequel est décrit dans l'extrait du registre foncier repris dans l'acte de vente comme

étant un « appartement de 133 m² ». En plus de la vente de l'appartement, l'acte susmentionné prévoit également la cession à l'appelante d'une servitude d'usage de place de parc, le tout pour un prix de 1'390'000 fr. devant être réglé de la manière suivante : - 139'000 fr. au jour de l'instrumentation de l'acte de vente ; - 278'000 fr. le 1er mai 2020 ; - 973'000 fr. (solde du prix de vente) pour le 1er octobre 2020 au plus tard. Selon l'article 11 de l'acte de vente, un transfert des profits et des risques et une entrée en possession anticipés sont prévus au 1er mai 2020. Par ailleurs, il a été prévu ce qui suit à l'article 13 dudit acte : « l'exécution de la vente et la cession de la servitude d'usage de place de parc auront lieu par le paiement du solde du prix de vente. A cet effet, les notaires de l'étude reçoivent individuellement des comparants tous pouvoirs de requérir du registre foncier, dans les 30 jours, le transfert immobilier, la cession de la servitude d'usage de place de parc et le transfert des cédulas hypothécaires de registre, une fois le solde du prix de vente intégralement

- 7 - payé ». L'article 6 de l'acte de vente comporte la clause d'exclusion de garantie reproduite ci-dessous : « Compte tenu de l'état de l'immeuble, les comparants excluent toute garantie en raison des défauts éventuels, visibles ou non. L'immeuble vendu sera ainsi transféré sans garantie des vendeurs, l'acheteur étant privé des actions rédhibitoire, en réduction du prix ou en dommages et intérêts. Le prix de vente tient compte de cette exclusion de garantie. Cette exclusion de garantie serait nulle si les vendeurs avaient frauduleusement dissimulé des défauts à l'acheteur. L'acheteur déclare avoir été dûment informé de la portée de cette exclusion de garantie. Indépendamment de l'exclusion de garantie qui précède, les vendeurs cèdent à l'acheteur, qui accepte, avec effet au jour de l'exécution de la vente, les droits qu'ils pourraient encore posséder à l'encontre des entrepreneurs, artisans et toutes autres personnes ayant participé à des travaux ; en outre, les vendeurs donnent procuration à l'acheteur pour exercer les droits du maître de l'ouvrage ». L'article 14 de l'acte de vente susmentionné prévoit la clause pénale partiellement reproduite ci-dessous : « Les comparants conviennent d'une peine conventionnelle égale au 10% du prix de vente pour le cas d'inexécution. Cette peine ne constitue pas un dédit. En cas de défaut de l'une des parties dans l'exécution de ses obligations, l'autre aura à son choix la faculté, sur la base d'un constat de carence notarié, de : - soit poursuivre l'exécution de la vente et demander des dommages- intérêts ; - soit renoncer à l'exécution de la vente et exiger en lieu et place le paiement de la peine conventionnelle, montant immédiatement exigible sans autre mise en demeure que l'avis de sa détermination donné à la partie défaillante ». L'article 18 prévoit une élection de for « au tribunal civil compétent du lieu de situation de l'immeuble », ainsi qu'une élection de droit en faveur du droit suisse.

- 8 - Enfin, les parties ont constitué, à l'article 20 de l'acte de vente, un droit d'emption sur l'immeuble vendu en faveur de l'appelante, pour un prix de 1'390'000 fr. et une échéance au 1er novembre 2020.

E. 6

Les intimés, absents durant toute la phase précontractuelle, se sont fait représenter par C._____ lors de la signature de l'acte notarié susmentionné.

E. 7

Par courriel du 29 décembre 2019, intitulé « prise de l'appartement », l'appelante a demandé à C._____ si la « remise » de l'appartement pouvait être avancée au 27 avril 2020. Celui-ci lui a répondu par courriel du 8 janvier 2020 pour lui indiquer que les intimés

« seraient d'accord que vous libérer (sic) l'appartement pour le 27 avril 2020, ceci pour autant qu'ils trouvent d'ici cette date un autre appartement, à louer ou à acheter au bord du lac à [...] ».

E. 8

Dans un courriel du 29 avril 2020 intitulé « TR : Photo du dégât d'eau dans l'appartement de M. et Mme A.H._____ à [...] », C._____ a signalé à l'intimé que l'appelante avait constaté un dégât d'eau dans l'appartement et qu'elle avait fait enlever une partie du parquet pour en déterminer l'origine.

E. 9

Le 11 mai 2020, O._____, architecte EPF, a établi, sur demande du conseil de l'appelante, un « descriptif général des travaux » présentant un « descriptif non exhaustif des travaux à réaliser pour une mise en conformité » de l'appartement. Dans ce document, O._____ a notamment relevé que la surface habitable de l'appartement est de 102.8 m² et que la surface de vente nette est de 105.3 m². Le 17 mai 2020, O._____ a établi un « devis estimatif des travaux » pour un total de 160'000 fr. hors taxes, avec un degré de précision de plus ou moins 15%. Son devis ne comprend pas les postes suivants : - frais et taxes de l'autorisation de construire ;

- 9 - - frais de reproductions et des tirages papier ; - frais divers et assurance travaux de construction ; - frais bancaires à partir du début des travaux ; - frais liés à l'énergie et l'eau de chantier ; - travaux supplémentaires liés aux vœux spécifiques de l'acquéreur.

E. 10

Par courriel du 18 mai 2020, l'appelante a, par l'intermédiaire de son conseil, signalé aux intimés différents « défauts matériels et juridiques » affectant l'appartement (travaux entrepris entre 2015 et 2017 sans autorisation des services concernés, ni de la communauté des copropriétaires ; infiltration d'eau ; surface habitable annoncée erronée) et les a informés que le coût des travaux de remise en conformité des aménagements intérieurs de l'appartement était estimé à 198'168 francs. Dans ce même courriel, l'appelante a également chiffré la moins-value de 20% correspondant à la perte de surface habitable, calculée conformément aux Recommandations USPI Vaud, août 2014, version 1, à 272'000 fr., invoquant une réduction du prix de vente de 470'168 fr. (198'168 + 272'000), tout en rappelant s'être acquittée de l'acompte n° 2 de 278'000 fr. valeur le 7 avril 2020, ce qui porte les acomptes versés à 417'000 francs. L'appelante a enfin invoqué l'exception d'inexécution à l'encontre des intimés, ainsi que la compensation, tout en se réservant le droit de requérir la mise en œuvre de la clause pénale de 10% du prix de vente, à savoir 139'000 fr., au motif que les intimés avaient violé leurs obligations contractuelles.

E. 11

Par courriel du 28 mai 2020, l'appelante a notamment informé les intimés de ce que la dissimulation des défauts entachant l'appartement ne pouvait être qu'intentionnelle. Elle leur a en outre indiqué maintenir le contrat et mettre en œuvre l'action minutoire « à concurrence du préjudice estimé à hauteur de CHF 470'168.00 sous réserve de plus amples prétentions », ainsi que la clause pénale à hauteur de 139'000 fr. par compensation sur le solde du prix de vente, des dommages-intérêts positifs étant réservés.

E. 12

Dans un courriel daté du 25 juin 2020 envoyé aux intimés, l'appelante a notamment relevé que le parquet présenté dans la plaquette de vente de l'appartement comme étant « collé sur la chape », était en réalité flottant, ce qui constituait un défaut. L'appelante a également fait part de sa volonté de voir le terme de la vente de l'appartement être repoussé d'au moins six mois.

E. 13

Le 11 août 2020, les parties se sont rencontrées dans les locaux de R. _____ lors d'une tentative de résolution amiable de leur litige, laquelle a échoué. Selon le procès-verbal de cette séance, établi par C. _____, l'intimé a notamment indiqué qu'« une grande partie des travaux ont été faits (sic) par des entreprises suisses, par exemple pour la nouvelle charpente métallique, pour les nouvelles fenêtres en PVC ainsi que les deux salles de bains ». Toujours selon ce procès-verbal, l'intimé a ajouté que « le choix d'une pose "flottante" a été motivé pour éviter une surcharge de poids trop importante sur la structure en bois du plancher d'origine qui est composée de simples poutres en bois de petites section (sic) et couvertes de planches ; ceci car une chappe en béton nécessaire pour une pose collée aurait créer (sic) un surpoids trop important et risqué selon lui ». Dans son procès-verbal, C. _____ a encore relevé la proposition de l'intimé de prendre à sa charge les travaux d'isolation « de la toiture et au sol aux endroits qui ne seraient pas encore isolés et où cela est nécessaire pour respecter les normes suisses dans ce domaine », ainsi que sa remarque selon laquelle les frais du parquet et de la peinture sont à la charge de l'appelante, ces travaux n'étant pas nécessaires et relevant de choix purement personnels. Selon le procès-verbal de cette séance, l'appelante a, pour sa part, déclaré qu'« elle avait l'impression que la surface n'était pas de 133 m² lors des visites, mais elle n'a pas jugé nécessaire de faire contrôler cela » et qu'« au début, elle pensait avoir juste deux semaines de travail pour coller le parquet car elle n'aimait pas la pose flottante ».

E. 14

Le 19 août 2020, les intimés ont signé un contrat de bail portant sur un appartement loué à [...] dès le 15 septembre 2020.

- 11 -

E. 15

Par courriels des 25 et 28 août 2020, adressés pour le premier à F. _____, à l'attention des intimés, et pour le second à O. _____, à l'attention de l'appelante, [...], adjointe à la cheffe du service de l'urbanisme de la Commune de [...], a fait état d'un préavis favorable de la Direction générale des immeubles et du patrimoine, section monuments et sites, « pour un non-assujettissement des travaux (NDA : réalisés sans autorisation dans l'appartement par les intimés) », précisant que cette situation était tolérée par son service « comme la loi le permet (dérogation de la Municipalité, si contrainte de l'existant) » et que l'appartement pouvait être occupé légalement sans autre procédure. Ces éléments ont été confirmés par courrier du 4 septembre 2020 adressé à F. _____ par la cheffe du service de l'urbanisme de la Commune de [...].

E. 16

Dans l'intervalle, soit le 26 août 2020, les intimés ont refusé de prolonger l'exécution de la vente à terme, ne voyant aucune raison valable de reporter la vente.

E. 17

En août 2020, F. _____, mandaté par les intimés, a établi un rapport d'expertise concernant l'appartement. Selon cet expert, c'est la totalité des parquets flottants qui a été déposée par l'appelante, sans l'autorisation des intimés, « au motif d'investiguer des traces d'humidité constatées à proximité de la douche », alors qu'il aurait suffi, selon lui, de déposer le parquet sur un ou deux mètres carrés. S'exprimant sur les « transformations en 2016 », cet expert a également constaté « un travail inachevé » dans les sous-pentes accessibles et a en outre indiqué que la surface de 105 m² calculée par O. _____ l'avait été « selon un mode de calcul qui n'existait pas lors de l'inscription de la PPE au Registre foncier ».

E. 18

Le 21 septembre 2020, O. _____ a mis à jour les « descriptif général des travaux » et « devis estimatif des travaux », établis au mois de mai 2020. Dans son nouveau « devis estimatif des travaux », O. _____ a ramené le prix des travaux à 130'000 fr. hors taxes, les réserves et imprévus étant intégrés à ce montant à hauteur de 5'488 francs.

- 12 -

E. 19

Par courriel du 29 septembre 2020 adressé au conseil de l'appelante, le notaire G. _____ a indiqué ce qui suit : « [...] Comme convenu ensuite de notre aimable entretien téléphonique d'hier, je vous confirme que je procède, en urgence, aux opérations nécessaires à l'instrumentation des actes hypothécaires nécessaires à la réorganisation des cédules hypothécaires existantes (complément du 1er rang et transformation du 1er et 2e rang en cédules de registre en faveur de [...], dépositaire-fiduciaire de [...]), selon instructions reçues du [...]. D'entente avec Mme E. _____, l'acte en cause sera instrumenté ce mercredi 30 ct à 14h00, en mon Etude de [...]. Les appels de fonds sont ordonnés ce jour. S'agissant de la conservation des fonds, je vous informe que, conformément à la loi, je vais ouvrir un compte dédié pour le compte de votre mandante. Les fonds ne seront donc pas conservés sur le compte [...] général, mais sur un compte spécial ouvert pour elle uniquement. Ce compte sera ouvert auprès d' [...] et sera, conformément à la politique de dite banque, soumis à un intérêt négatif actuellement de 0.75% par année. Les fonds confiés par votre mandante seront conservés sur ledit compte, jusqu'à droit connu sur la procédure judiciaire ou l'accord des parties. [...] ».

E. 20

Dans un courriel du 16 octobre 2020, adressé notamment à l'intimé et intitulé « [...] – retour sur la nouvelle qualité thermique de la toiture », F. _____ a indiqué que les performances énergétiques du toit étaient certes diminuées, mais dans des proportions loin d'être alarmantes.

E. 21

A une date inconnue, la somme de 575'000 fr., constituant une partie du solde du prix de vente, a été consignée par le notaire G. _____ pour la durée du procès au fond, sous réserve d'un accord transactionnel entre les parties mettant fin au litige.

E. 22

Le 30 septembre 2020, l'appelante a déposé une requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles (ci-après : [super]provisionnelles) à l'encontre des intimés, par laquelle elle a en substance conclu, avec suite de frais et dépens, à titre superprovisionnel, à ce qu'il soit ordonné au Registre foncier de l'Office de l'Est vaudois de

- 13 - procéder à l'annotation provisoire d'une restriction du droit d'aliéner sur l'appartement en PPE constituant le lot n° [...] du plan, bien-fonds n° [...] RF de la Commune de [...], représentant une quote-part de [...]/1'000e propriété à raison d'une moitié chacun des intimés, dont la désignation cadastrale était précisée (2), à ce qu'il soit fait interdiction aux intimés d'aliéner le feuillet précité sous la menace des sanctions prévues à l'art. 292 CP (3), à ce qu'il soit ordonné au Registre foncier, Office de l'Est vaudois, de transférer les cédulas hypothécaires de registre « Fr. 340'000.00, augmentée à CHF 655'000.00, 1er rang, Intérêt max. 10%, ID.[...], Droit de gage individuel en faveur du créancier gagiste [...] pour le compte de [...]» et « Fr. 270'000.000, 2ème rang, intérêt max. 10%, ID.[...], Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel en faveur du créancier gagiste [...] pour le compte de [...] AG » moyennant radiation des créanciers gagistes Monsieur A.H._____ et Madame B.H._____ (4 et 5), à être autorisée à consigner, avec effet libératoire à l'endroit des intimés, en mains du notaire Me G._____, la partie litigieuse du solde de prix de vente de 973'000 fr. correspondant à un montant de 575'000 fr. dont 75'000 fr. au titre d'intérêts moratoires à 5% l'an dès le 28 mai 2020 calculés sur le capital de 500'000 fr. courus sur une durée de 3 ans, versé en un compte distinct à ouvrir auprès de [...] sur ses instructions et appel de fonds adressé au créancier hypothécaire [...] pour le compte de [...] (6), à ce qu'il soit ordonné au notaire précité de conserver sur un compte distinct à ouvrir auprès de [...] le montant de 575'000 fr. jusqu'à droit connu sur le fond, sous réserve d'un éventuel accord transactionnel conclu entre les parties (7), à ce qu'il soit ordonné au Registre foncier, Office de l'Est vaudois, de prolonger l'échéance du droit d'emption inscrit en sa faveur d'ici au 1er novembre 2023 en modification de l'annotation fixant son échéance initiale au 1er novembre 2020, sans préjudice d'une nouvelle prolongation suivant l'évolution de la procédure au fond (8). A titre provisionnel, elle a notamment conclu à la confirmation des chiffres 2 à 8 précités (11) et à ce qu'il soit renoncé à l'astreindre au versement de sûretés selon l'art. 264 al. 1 CPC (13).

- 14 -

E. 23

Le 30 septembre 2020, le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale a rendu l'ordonnance de mesures superprovisionnelles suivante : « I. ordonne l'annotation provisoire, au Registre foncier de l'Est vaudois, districts d'Aigle, de la Riviera et de Lavaux-Oron, d'une restriction du droit d'aliéner l'immeuble no [...] de la Commune de [...], dont A.H._____, né le [...] 1943, et B.H._____, née le [...] 1952, sont copropriétaires à raison d'une moitié chacun, et dont la désignation cadastrale est la suivante : Commune politique : [...] Numéro d'immeuble : [...] E-GRID : CH [...] Immeuble de base : B-F [...] Quote-part : [...]/1'000 Droit exclusif : [...] [...] étage : Appartement de 133 m2 Sous-sol : Cave Lot [...] du plan Estimation fiscale : [...] 2015 ([...]) II. autorise la requérante E._____ à consigner, avec effet libératoire à l'endroit des intimés A.H._____ et B.H._____, en main du notaire Me G._____, [...], la partie litigieuse du solde du prix de vente de 973'000 fr. (neuf cent septante-trois mille francs) correspondant à un montant de 575'000 fr. (cinq cent septante-cinq mille francs), dont

75'000 fr. (septante-cinq mille francs) au titre d'intérêts moratoires à 5% l'an dès le 28 mai 2020 calculés sur le capital de 500'000 fr. (cinq cents mille francs) courus sur une durée de trois ans, versé en un compte distinct à ouvrir auprès de [...] sur ses instructions et appel de fonds adressé au créancier hypothécaire [...] pour le compte de [...]; III. ordonne à Me G._____, [...] de conserver sur un compte distinct à ouvrir auprès de [...] le montant de 575'000 fr. (cinq cent septante-cinq mille francs) jusqu'à droit connu sur le fond, sous réserve d'un éventuel accord transactionnel conclu entre les parties ; IV. ordonne au Registre foncier de l'Est vaudois, districts d'Aigle, de la Riviera et de Lavaux-Oron de prolonger l'échéance du droit d'emption inscrit en faveur de la requérante E._____ au 1er novembre 2023 sur l'immeuble visé sous chiffre I ci-dessus. V. dit que les frais suivent le sort des mesures provisionnelles ; VI. déclare la présente ordonnance immédiatement exécutoire et dit qu'elle restera en vigueur jusqu'à décision sur la requête de mesures provisionnelles ; VII. rejette toutes autres ou plus amples conclusions. »

- 15 -

E. 24

Le 30 septembre 2020 toujours, le Registre foncier de l'Est vaudois a procédé, sous n°[...], à l'annotation provisoire ordonnée.

E. 25

Le 21 octobre 2020, les intimés ont déposé des déterminations et conclu au rejet de la requête du 30 septembre 2020, ainsi qu'à la révocation de l'ordonnance de mesures superprovisionnelles du même jour, le tout avec suite de frais et dépens.

E. 26

Le 2 février 2021, le premier juge a tenu une audience de mesures provisionnelles. A cette occasion, il a été notamment procédé à l'interrogatoire de l'appelante.

- 16 - En droit : 1.

E. 30

septembre 2020, d'une part, et entre le dispositif, qui rejette la requête de mesures provisionnelles du 30 septembre 2020 – singulièrement la conclusion tendant à ordonner au notaire G._____ de conserver sur un compte distinct un montant de 575'000 fr. jusqu'à droit connu sur le fond sous réserve d'un éventuel accord transactionnel conclu entre les parties – et qui met ainsi l'entier des frais judiciaires ainsi que des dépens de la procédure provisionnelle à la charge de la requérante, d'autre part. Il convient d'interpréter le passage de la motivation en question à la lumière des faits de la cause et de l'ordonnance attaquée dans son ensemble, y compris de son dispositif. Or, il ressort du dossier que par courriel du 29 septembre 2020, adressé au conseil de l'appelante, le notaire G._____ a indiqué que, conformément à la loi [réd. notariale], il allait ouvrir un compte spécial à l'appelante, sur lequel les fonds confiés par celle-ci seront conservés jusqu'à droit connu sur la procédure judiciaire ou l'accord des parties (voir p. 8 de l'ordonnance). Le courrier du notaire du 29 septembre 2020 relatif à la consignation du solde du prix de vente précédait ainsi clairement le dépôt de la requête de mesures superprovisionnelles du 30 septembre 2020. Il s'ensuit que le premier juge

- 22 - pouvait considérer au stade provisionnel, soit après avoir recueilli les déterminations des intimés (art. 265 al. 2 CPC), conformément à la situation examinée plus avant dans ce

cadre et existant ainsi de facto déjà lors du dépôt de la requête de mesures superprovisionnelles en ce qui concerne la consignation déjà effectuée d'une partie du solde du prix de vente, que cette mesure ne devait plus être ordonnée, ce qui entraînait le rejet de la requête de mesures provisionnelles à cet égard. Aussi, le passage relevé de la motivation de l'ordonnance – qui prête certes à confusion – ne doit être compris que dans le sens indiqué dans le présent arrêt. S'agissant en outre du prétendu accord des parties à cet égard, relevé dans le même passage de la motivation de l'ordonnance (consid. III/c, p. 18), il ne découle en aucun cas des conclusions des intimés prises dans leurs déterminations du 21 octobre 2020. En effet, les intimés y concluent expressément, sous suite de frais et dépens, à ce que la requête de mesures (super)provisionnelles du 30 septembre 2020 soit rejetée et à ce que l'ordonnance superprovisionnelle du 30 septembre 2020 soit révoquée. Cela ressort au demeurant également de l'écriture des intimés (p. 46 ad let. c), selon laquelle « Néanmoins, Mme E. _____ a choisi de demander la consignation du prétendu montant litigieux du solde du prix de vente au notaire, Me G. _____. Dès lors, le montant litigieux est bel et bien consigné et ne sera libéré qu'à décision sur le fond ou accord des parties, sur la base de la loi vaudoise sur le notariat et non pas sur les mesures provisionnelles au sens de l'art. 261 ss CPC, comme le relève le notaire lui-même. Or, Mme E. _____ tente aujourd'hui de contourner cette volonté claire et manifeste des parties par le biais des mesures provisionnelles en vue d'obtenir l'effet libératoire, ce qui ne peut être toléré ». Au vu de ces éléments, on ne saurait inférer un acquiescement de la part des intimés sur la conclusion litigieuse de la requête de mesures provisionnelles tendant à la consignation. L'ordonnance attaquée doit être confirmée par substitution partielle des motifs s'agissant du passage indiqué qui prête à confusion (consid. III/c p. 18). Dans ces circonstances, le premier juge n'a pas violé l'art. 106 al. 1 CPC au regard des principes prévalant en la matière (consid. 3.2 supra).

- 23 - Au surplus, on ne voit de toute manière pas que cette prétendue violation aurait dû entraîner à elle seule, comme le laisse entendre l'appelante, la mise à la charge des intimés de l'intégralité des frais judiciaires et des dépens de première instance. Le grief doit être rejeté.

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