

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 16 octobre 2015

Composition : M. STOUDMANN, juge délégué
Greffière : Mme Boryszewski

Art. 2 CC, 657 CC et 11 CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par et **B.X.**_____, tous deux à Blonay, contre l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 27 mai 2015 par la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant les appelants d'avec **W.**_____, et **P.**_____, tous deux également à Blonay, le Juge délégué de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance de mesures provisionnelles du 27 mai 2015, dont la motivation a été envoyée pour notification pour le 27 juillet 2015, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois (ci-après : présidente du tribunal) a rejeté la requête de mesures provisionnelles déposée le 9 septembre 2014 par A.X._____ et B.X._____ à l'encontre de W._____ et P._____ (I), fixé les frais de procédure provisionnelle et superprovisionnelle à 1'000 fr., à charge des requérants, solidairement entre eux, et les a compensés avec l'avance de frais versée (II), dit que les requérants, solidairement entre eux, sont débiteurs des intimés de la somme de 1'890 fr., TVA et débours compris, à titre de dépens (III) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

En droit, le premier juge a, en substance, considéré que les requérants n'avaient pas rendu vraisemblable le fait qu'ils disposaient d'un droit d'interdire aux intimés la réalisation des travaux prévus sur leur parcelle n° 1645.

B. Par acte du 17 juillet 2015, A.X._____ et B.X._____ ont interjeté appel, en concluant, sous suite de frais et dépens pour les deux instances, à ce qu'interdiction soit faite aux intimés de débiter les travaux qui ont fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée le 21 octobre 2012 à [...] et mis à l'enquête publique du 14 novembre 2012 au 13 décembre 2012.

Les appelants ont également requis le bénéfice de l'effet suspensif, lequel a été rejeté par décision du juge de céans le 20 juillet 2015.

Le 22 septembre 2015, les intimés ont conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet des conclusions précitées.

C. Le juge délégué retient les faits suivants sur la base de l'ordonnance de mesures provisionnelles complétée par les pièces du dossier :

1. Les requérants A.X._____ et B.X._____ sont inscrits au registre foncier en qualité de copropriétaires, en copropriété simple chacun pour une demie, de la parcelle n° [...] de la commune de [...], sise au chemin des [...].

Les intimés W._____ et P._____ sont inscrits au registre foncier en qualité de propriétaires, en propriété commune, société simple, de la parcelle n° [...] de la commune de [...], sise au chemin des [...].

Les parcelles nos [...] et [...] de la commune de [...] se jouxtent partiellement. L'accès de la parcelle n° [...] à la voie publique se fait par le chemin des [...] (privé) qui fait l'objet d'une servitude de passage pour piétons et pour tous véhicules (n° [...]) partiellement à cheval sur la limite de propriété avec la parcelle n° [...]. Ce droit de passage se prolonge de quelques mètres vers l'est par une autre servitude de passage (réciproque) à cheval sur la même limite de propriété (n° [...]).

2. Le 9 juin 2009, les requérants, propriétaires de la parcelle n° [...], d'une part, et [...] et [...], anciens propriétaires de la parcelle n° [...], d'autre part, ont signé sous seing privé un document intitulé "convention", dont le contenu est notamment le suivant :

"(...)

Vu la modification de l'accès et le changement d'affectation de la servitude de passage, les parties conviennent de procéder à un échange de leurs surfaces de parcelles respectives et de l'inscrire au registre foncier.

Les propriétaires [...] s'engagent à effectuer toutes les démarches administratives auprès du géomètre et du notaire.

Est entendu entre les parties que l'ensemble des frais sera supporté

à raison de moitié par chacun.

Le plan annexé à la présente matérialise approximativement les surfaces qui feront l'objet de l'échange.

La présente convention n'est réputé valable qu'à condition que le projet annexé soit accepté par la commune et que les travaux soient réalisés en conformité avec ce dernier.

(...)."

Deux plans différents, portant chacun la mention "projet", étaient joints à ladite convention.

Le permis de construire du projet visé par la convention du 9 juin 2009 a été délivré le 30 juin 2009 par la commune de [...]. Parmi les conditions mentionnées dans ledit permis de construire figurait notamment la modification de(s) servitude(s) de passage. Les plans joints au permis de construire prévoyaient la construction d'un mur sur l'assiette de la servitude de passage n° [...], le déplacement de la piscine et la création de plusieurs places de parking sur la parcelle n° [...], ainsi que la création d'un chemin d'accès à la parcelle n° [...].

Les travaux ont été réalisés en 2009. Les requérants ont notamment construit le mur prévu dans le projet, à cheval sur les parcelles nos [...] et [...] et barrant ainsi la servitude de passage dans sa partie supérieure. Un chemin d'accès à la parcelle n° [...] a également été réalisé, avec toutefois une situation et un profil différents de ceux prévus dans les plans susmentionnés.

L'échange de terrains et la modification de(s) servitude(s) de passage n'ont pas été exécutés.

3. Par acte notarié du 21 avril 2010, [...] et [...] ont conclu avec les intimés un contrat de vente et de droit d'emption portant sur la parcelle n° [...]. Selon le paragraphe 11 dudit contrat, les intimés consentaient d'ores et déjà à l'exécution de la convention passée le 9 juin 2009 entre

les époux [...] et les requérants ainsi qu'à son inscription auprès du registre foncier de [...].

Le 21 octobre 2012, les intimés ont déposé une demande de permis de construire portant sur la modification du tracé du chemin d'accès situé sur leur fonds n° [...] reliant le chemin des [...] à leur garage.

Mis à l'enquête publique du 14 novembre 2012 au 13 décembre 2012, le projet a suscité l'opposition de A.X._____ et B.X._____.

Le 1^{er} février 2013, la Municipalité de [...] a tenu une séance de conciliation en présence des parties. Par décision du 8 mai 2013, la Municipalité de [...] a levé l'opposition et délivré le permis de construire requis.

Le 10 juin 2013, A.X._____ et B.X._____ ont interjeté recours auprès de la Cour de droit administratif et public (ci-après : CDAP) du Tribunal cantonal contre cette décision.

Par jugement du 8 août 2014, la CDAP a rejeté leur recours et confirmé la décision de la Municipalité de [...] du 8 mai 2013. Dans ses motifs, la CDAP a précisé que le litige qui pourrait résulter d'une interprétation de la convention du 9 juin 2009 relevait exclusivement du droit privé et que, par conséquent, seul le juge civil était compétent pour connaître d'un tel différend.

Le 9 septembre 2014, A.X._____ et B.X._____ ont déposé auprès de la présidente du tribunal une requête de mesures provisionnelles et superprovisionnelles, concluant, avec suite de frais et dépens, à ce qu'interdiction soit faite à W._____ et P._____ de débiter les travaux qui ont fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée le 21 octobre 2012 à [...] et mis à l'enquête publique du 14 novembre 2012 au 13 décembre 2012.

Par ordonnance de mesures superprovisionnelles du 10 septembre 2014, la présidente du tribunal a rejeté la requête de mesures superprovisionnelles.

Le 19 novembre 2014, les intimés ont conclu, avec suite des frais et dépens, au rejet des conclusions de la requête.

Le 27 mai 2015, la présidente du tribunal a rendu le dispositif de l'ordonnance entreprise.

En droit :

1. a) L'appel est recevable contre les décisions de première instance sur les mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2010, RS 272]), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions 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, RSV 173.01]).

b) En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour 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 l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits

sur la base des preuves administrées en première instance. Le large pouvoir d'examen en fait et en droit ainsi défini s'applique même si la décision attaquée est de nature provisionnelle (JT 2011 III 43 c. 2 et les réf. cit.).

3. a) Les appelants font valoir, en premier lieu, que la convention sous seing privé du 9 juin 2009 portait sur la modification du tracé d'une servitude, de sorte que ce n'est pas l'art. 657 al. 1 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210) qui s'applique, mais bien l'art. 732 al. 1 aCC, dans sa teneur avant le 1er janvier 2012, qui disposait le contrat constitutif d'une servitude n'était valable que s'il avait été fait en la forme écrite.

b) L'art. 657 al. 1 CC dispose que les contrats ayant pour objet le transfert de la propriété ne sont valables que s'ils sont reçus en la forme authentique. Les règles de la vente s'appliquent au contrat d'échange (art. 237 CO (Code des obligations, loi fédérale du 20 mars 1911 complétant le Code civil suisse, RS 220)), de sorte que la forme authentique est également requise pour un contrat relatif à l'échange de surfaces entre parcelles (TF 5P_19/2005 du 25 mai 2005 c. 2.2).

Lorsque la loi exige qu'un acte soit passé en la forme authentique, le droit fédéral cherche à préserver les parties de décisions irréfléchies, à leur faire prendre conscience de la portée de leurs engagements et à assurer une expression claire et complète de leur volonté (ATF 90 II 274 c. 6; JT 1965 I 234). Selon la jurisprudence, la vente d'immeubles ou la promesse d'une telle vente qui ne respecte pas la forme authentique est en principe frappée de nullité : elle ne produit aucun effet et ne peut être ultérieurement validée (ATF 112 II 330 c. 2b; SJ 2000 I 533; SJ 2002 I 405; Tercier/Favre, Les Contrats spéciaux, Zurich 2009, n. 1080, p. 161; Hess, Basler Kommentar, 2010, n. 10 ss, p. 1219). C'est donc une condition de validité du contrat (art. 11 CO).

c) Selon le premier juge, la convention sous seing privé du 9 juin 2009 ne portait pas seulement sur un tracé de servitude, mais également sur un échange de parcelles. Ainsi, dès lors qu'elle ne revêtait pas la forme authentique, la convention ne pouvait constituer un acte valable de transfert de la propriété foncière.

d) En l'espèce, contrairement à ce que soutiennent les appelants, il ressort du texte même de la convention du 9 juin 2009 que celle-ci n'avait pas uniquement pour objet la modification du tracé de la servitude, mais également l'échange de parcelles, soit un transfert de propriété. Ainsi, ladite convention devait revêtir la forme authentique, conformément à l'art. 657 al. 1 CC, pour être valable.

Par ailleurs, comme l'a relevé le premier juge, cette convention est également nulle pour un second motif; dans la mesure où l'une des conditions qu'elle réservait, soit la réalisation des travaux en conformité avec les plans, ne s'est pas réalisée, elle ne pouvait produire d'effet conformément à l'art. 151 CO, qui dispose que le contrat est conditionnel, lorsque l'existence de l'obligation qui en forme l'objet est subordonnée à l'arrivée d'un événement incertain (al. 1 CO); il ne produit d'effets qu'à compter du moment où la condition s'accomplit, si les parties n'ont pas manifesté une intention contraire (al. 2 CO).

4. a) Les appelants soutiennent également que l'acte notarié du 24 avril 2010 est suffisamment précis pour être valable, en ce sens qu'il fait expressément référence à la convention du 9 juin 2009 et mentionne, d'une part, la servitude de passage n° [...] et, d'autre part, le fait que les intimés consentiraient à l'exécution de ladite convention. Selon eux, ces derniers feraient preuve de mauvaise foi en soulevant un défaut de validité de l'acte notarié.

b) Lorsqu'elle porte sur l'ensemble du contrat, l'exigence de forme recouvre en principe tous les points essentiels (Xoudis, Commentaire romand, ad n° 24 art. 11 CO). En matière de vente

immobilière par exemple, l'acte authentique doit préciser l'immeuble vendu, le prix et les engagements de transférer, d'acquérir et de payer l'immeuble (Xoudis, Commentaire romand, ad n° 25 art. 11 CO). Quant au degré de précision des déclarations, l'exigence de forme est respectée si les points qui doivent être revêtus de la forme prescrite sont déterminés ou à tout le moins déterminantes d'après les termes de l'acte (Xoudis, Commentaire romand, ad n° 31 art. 11 CO). Lorsque le contrat porte sur l'échange de terrains, les surfaces à échanger constituent des éléments objectivement et subjectivement essentiels qui doivent être désignés précisément en la forme authentique (Laim, Basler Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Zivilgesetzbuch II, n. 55 ad art. 657 CC).

Une partie peut commettre un abus de droit en se prévalant de la nullité d'un contrat entaché d'un vice de forme (art. 2 CC). Cette question est examinée d'office. Selon la jurisprudence constante, le juge décide s'il y a abus de droit sur la base de toutes les circonstances du cas concret, sans être lié par des principes rigides. La question ne peut être résolue de manière générale : elle dépend notamment du but de la forme légale (Xoudis, Commentaire romand, ad n° 36 art. 11 CO et réf. cit.).

c) Le premier juge a retenu que l'engagement pris par les intimés dans l'acte notarié du 20 avril 2010 était nul et dénué d'effet, étant donné que cet acte, bien que notarié, ne précisait pas les surfaces à transférer et se référait simplement à la convention du 9 juin 2009, laquelle était nulle et sans plans définitifs.

d) En l'espèce, c'est également à juste titre que le premier juge a retenu que cet acte n'était pas suffisamment détaillé. En effet, celui-ci ne précise pas les surfaces à échanger et se contente de se référer à la convention du 9 juin 2009, ce qui est manifestement insuffisant dans la mesure où il ressort de celle-ci que les parties ne se sont pas entendues de manière définitive sur les surfaces qu'elles entendaient échanger comme l'a également relevé le premier juge. Les appelants ne sauraient dès lors tirer de ces actes une quelconque prétention dont il faudrait protéger la réalisation.

5. Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté et l'ordonnance entreprise confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 750 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]) et mis à la charge des appelants, solidairement entre eux, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC).

Les appelants, solidairement entre eux, doivent verser aux intimés, solidairement entre eux, la somme de 1'200 fr., TVA et débours compris, à titre de dépens de deuxième instance (art. 7 al. 1 TDC [tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile, RSV 270.11.6]).

Par ces motifs,
le Juge délégué de la
Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
prononce :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 750 fr. (sept cent cinquante francs), sont mis à la charge des appelants A.X._____ et B.X._____, solidairement entre eux.
- IV.** A.X._____ et B.X._____, solidairement entre eux, verseront à W._____ et P._____, solidairement entre eux, la somme de 1'200 fr. (mille deux cents francs), TVA et débours compris, à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le juge délégué :

La greffière :

Du 16 octobre 2015

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies à :

- Me Daniel Guignard (A.X. _____ et B.X. _____),
- Me Olivier Constantin (pour W. _____ et P. _____).

Le juge délégué de la Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est inférieure 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), 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).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois.

La greffière :