

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 7 octobre 2025

Composition : Mme ROULEAU, juge unique
Greffière : Mme Rosset

Art. 257 et 312 al. 1 *in fine* CPC ; art. 971 al. 1, 974 al. 2 et 975 al. 1 CC

Statuant sur l'appel interjeté par **S.**_____, à [...], contre l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 20 août 2025 par la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause la divisant d'avec **P.**_____, à [...], et la **Z.**_____, à [...] ([...]), la Juge unique de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 20 août 2025, la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale (ci-après : la première juge ou la juge déléguée) a maintenu l'inscription provisoire d'une restriction du droit d'aliéner au Registre foncier de [...] au profit de P._____, concernant le bien-fonds n° [...] de la commune de [...] (I), dit que l'inscription provisoire d'une restriction du droit d'aliéner resterait valable jusqu'à l'échéance d'un délai de trois mois après droit connu sur le fond du litige (II), dispensé P._____ de fournir des sûretés (III), arrêté les frais judiciaires de la procédure superprovisionnelle et provisionnelle (IV), renvoyé la décision sur les frais des mesures provisionnelles à la décision finale (V), déclaré cette ordonnance exécutoire (VI) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

B. a) Par acte du 27 août 2025, S._____, agissant en son nom propre, a interjeté appel contre cette ordonnance (ci-après : l'appelante).

b) P._____ et la Z._____ (ci-après : individuellement et respectivement, l'intimée 1 et l'intimée 2 ; conjointement, les intimées) n'ont pas été invitées à se déterminer sur l'appel.

C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base de l'ordonnance complétée par les pièces du dossier :

1. a) N._____ et sa sœur, l'appelante, forment la communauté héréditaire de [...].

b) Cette dernière était notamment propriétaire de la parcelle n° [...] de la commune de [...] (ci-après : la parcelle), qui est estimée fiscalement à 196'000 fr. au Registre foncier de [...].

c) Dans le cadre de la faillite de N. _____ prononcée le 13 juillet 2021, la part héréditaire de ce dernier a été saisie.

d) L'appelante a proposé de la racheter.

e) Sans opposition des créanciers, cette vente a été exécutée pour un montant de 150'000 francs.

f) Sur plainte du failli N. _____ du 11 avril 2022, la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal a annulé cette vente par arrêt du 24 avril 2023.

En substance, elle a considéré que l'annulation de la décision impliquait d'office l'annulation des actes de transfert de propriété intervenus postérieurement à la vente de la part successorale, étant entendu que l'admission d'une plainte et l'annulation de la décision qui en est l'objet produit des effets *ex tunc* et fait ainsi tomber tous les actes de procédure qui en ont été la suite, même si la plainte n'a pas été assortie de l'effet suspensif.

g) Par arrêts du 21 juin 2023, le Tribunal fédéral a déclaré irrecevables les recours de l'appelante et de l'Office des faillites de l'arrondissement de l'Est vaudois contre l'arrêt susvisé.

h) Dans l'intervalle, soit le 12 juin 2023, l'appelante a grevé la parcelle de trois cédules hypothécaires en mains de l'intimée 2.

i) La masse en faillite de P. _____, soit l'intimée 1, a requis en vain, du Registre foncier de [...], la réinscription de la communauté héréditaire comme propriétaire, faute d'accord de l'intimée 2.

2. **a)** Le 4 décembre 2024, l'intimée 1 a déposé une requête en cas clair en rectification du registre foncier auprès de la Chambre patrimoniale cantonale, avec suite de frais.

b) Le même jour, elle a également requis, en substance et avec suite de frais, l'annotation d'une restriction du droit d'aliéner au Registre foncier de [...] à son profit, concernant le bien-fonds n° [...] de la commune de [...], par voie de mesures superprovisionnelles et provisionnelles.

c) Par ordonnance de mesures superprovisionnelles du 5 décembre 2024, la juge déléguée a ordonné l'inscription de la restriction du droit d'aliéner demandée.

En droit :

1.

1.1 L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]). L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel, soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]).

Lorsque la décision attaquée a été rendue en procédure sommaire, comme c'est le cas dans la procédure en cas clair (art. 248 let. b CPC) et en cas de mesures provisionnelles (art. 248 let. d CPC), le délai d'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC).

Formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) contre une ordonnance de mesures

provisionnelles portant sur des conclusions qui, capitalisées (art. 92 al. 2 CPC), sont supérieures à 10'000 fr., la voie de l'appel est ouverte et l'appel est recevable.

1.2 La cognition de la Cour d'appel est pleine et entière, en fait comme en droit (art. 310 CPC). La Cour applique le droit d'office (art. 57 CPC), mais, hormis les cas de vices manifestes, elle doit se limiter à statuer sur les critiques formulées dans la motivation écrite de l'appel (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 ; 142 III 413 consid. 2.2.4).

2. Sans contester les faits établis par la juge déléguée, l'appelante se plaint que l'intimée 1 n'aurait pas rendu son droit au fond vraisemblable, de sorte que les conditions du cas clair ne seraient pas remplies.

Plus précisément, elle soutient que l'action en rectification du registre foncier au sens de l'art. 975 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210) serait réservée aux situations dans lesquelles une inscription erronée aurait été faite sans cause légitime. La prétention de l'intimée 1 étant de nature successorale, la pétition d'hérédité ne serait pas ouverte entre héritiers. Il fallait dès lors ouvrir une action en partage. Enfin, dans la procédure de cas clairs, le droit du requérant ne devait pas simplement être rendu vraisemblable, mais devait être limpide, ce qui n'était selon elle pas le cas en l'espèce.

2.2

2.2.1 Le processus d'acquisition dérivée d'un droit réel suppose la réunion de deux éléments : un titre d'acquisition et une opération d'acquisition (Steinauer, Les droits réels, tome I, 6^e éd. 2019, nn. 131 ss). Le titre d'acquisition est en principe un acte générateur d'obligations, par exemple un contrat de vente (Steinauer, *op. cit.*, n. 132). Quant à l'opération d'acquisition, elle comprend un acte de disposition et un acte matériel (Steinauer, *op. cit.*, nn. 133 à 135). En matière immobilière, l'acte de disposition et l'acte matériel sont constitués par la réquisition

d'inscription du droit au registre foncier, respectivement par l'inscription de ce droit au même registre (*ibidem*). Au sujet de ce dernier point, l'art. 971 al. 1 CC précise qu'un droit réel dont la constitution est subordonnée à une inscription au registre foncier n'existe comme tel que si cette inscription a été opérée (principe absolu de l'inscription).

Dans le domaine du principe absolu, la règle de l'inscription est tenue en échec par le principe de la légalité (ou de la causalité), principe que la jurisprudence déduit de l'art. 974 al. 2 CC. En effet, l'opération d'acquisition d'un droit réel n'étant valable que si sa cause - c'est-à-dire le titre d'acquisition - est valable, l'inscription au registre foncier ne suffit pas à elle seule à transférer le droit réel. L'art. 974 al. 2 CC prévoit donc que l'inscription est faite indûment lorsqu'elle a été opérée sans droit ou en vertu d'un acte juridique non obligatoire. En d'autres termes, l'inscription constitutive est indue chaque fois qu'il manque l'une de ses deux conditions matérielles, à savoir un titre d'acquisition valable et une réquisition émanant de la personne compétente (acte de disposition). Est ainsi indue l'inscription opérée sur la base d'une cause non valable, par exemple d'une vente nulle en raison d'un vice de forme ou invalidée pour vice de la volonté ou lésion ; l'absence de réquisition d'inscription, le défaut de pouvoir de disposer de la personne qui l'a effectuée ou le vice de la volonté dont celle-ci est entachée rendent également indue l'inscription opérée (TF 5A_846/2009 du 12 mars 2010 consid. 3.2 et les références citées).

Le redressement d'une inscription opérée indûment au registre foncier peut être obtenu par l'action en rectification du registre foncier de l'art. 975 al. 1 CC (TF 5A_846/2009 précité consid. 3.2). Aux termes de cette disposition, celui dont les droits réels ont été lésés par une inscription faite ou par des inscriptions modifiées ou radiées sans cause légitime, peut en exiger la radiation ou la modification. Peut agir en rectification en application de l'art. 975 al. 1 CC le titulaire du droit réel lésé ou la personne dont il est prouvé qu'elle est inscrite indûment, par exemple celle qui a acheté en vertu d'un contrat de vente nul (Steinauer, *op. cit.*, nn. 980 à 983a). Quant à la qualité pour défendre, elle appartient

à celui qui tire avantage, directement ou indirectement, de l'opération induite (Steinauer, *op. cit.*, nn. 984 s.). Enfin, le demandeur doit établir que l'inscription a été opérée sans cause, c'est à dire que les conditions de fond de l'opération, en l'occurrence de l'inscription au registre foncier, n'étaient pas remplies à la date à laquelle celle-ci a été effectuée (Steinauer, *op. cit.*, nn. 954 ss et 986).

2.2.2 La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir une voie particulièrement simple et rapide à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs. Cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (al. 1 let. a) et que la situation juridique soit claire (al. 1 let. b). Le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée (al. 3).

L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur ; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine des faits justifiant sa prétention ; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; 141 III 23 consid. 3.2, SJ 2015 I 200 ; TF 4A_305/2024 du 11 juin 2024 consid. 4.1).

La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées. En règle générale (*cf.* toutefois TF 4A_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les références citées), la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la

part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 144 III 462 précité consid. 3.1 ; 141 III 23 précité consid. 3.2).

2.3 En l'espèce, les griefs de l'appelante doivent être rejetés.

En effet, la vente a été annulée avec effet *ex tunc*, ce qui signifie qu'il n'y avait pas de cause valable au transfert. Et ainsi l'inscription opérée sur la base d'une vente nulle était indue (*cf.* TF 5A_846/2009 du 12 mars 2010 consid. 3.2 susvisé).

L'action de l'intimée 1 vise à faire réinscrire la communauté héréditaire en tant que propriétaire de la parcelle. Cela ne relève pas de l'action en partage au sens de l'art. 604 CC comme le soutient l'appelante.

Enfin, les faits - qui ne sont pas contestés par l'appelante - rendent la cause suffisamment claire pour qu'au stade des mesures provisionnelles, la requête au fond puisse être considérée comme étant recevable.

3. En définitive, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC et l'ordonnance entreprise confirmée.

3.1 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5), seront mise à la charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC) et qui en a fait l'avance.

3.2 Il ne sera pas alloué de dépens de deuxième instance, dès lors que les intimées n'ont pas été invitées à se déterminer sur l'appel.

Par ces motifs,
la Juge unique
de la Cour d'appel civile
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (huit cents francs), sont mis à la charge de l'appelante S._____.
- IV.** Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt est exécutoire.

La juge unique :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète à :

- Mme S._____,
- Me Jean-Luc Tschumy, avocat (pour P._____),
- Me Stefan Graf, avocat (pour la Z._____),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale.

La Juge unique de la Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 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 :