

COUR CIVILE

Ordonnance de mesures provisionnelles dans la cause divisant **X.**_____,
à Montreux, d'avec **H.**_____, à Montreux.

Audience des 6 mai et 1^{er} novembre 2010

Présidence de M. MULLER, juge instructeur
Greffier : M. Intignano

* * * * *

Statuant immédiatement à huis clos, le juge instructeur
considère :

En fait et en droit:

Vu la requête de mesures préprovisionnelles et provisionnelles
du
16 avril 2010 par laquelle le requérant X._____ a principalement conclu
à ce qu'ordre soit donné au Conservateur du Registre foncier de [...] d'inscrire une restriction du droit d'aliéner sous la forme d'une annotation au sens de l'art. 960 CC, sur l'immeuble dont est propriétaire H._____ sis sur la Commune de [...] selon désignation cadastrale jointe (1) et

subsidiairement à ce que soient ordonnées toutes mesures auprès du Conservateur du Registre foncier pour préserver les droits de X._____ en vue de son acquisition (2),

vu l'ordonnance de mesures préprovisionnelles rendue par le juge de céans le 19 avril 2010 ordonnant au Conservateur du Registre foncier, Office de [...], de procéder, en faveur du requérant X._____, à l'annotation d'une restriction du droit d'aliéner l'immeuble [...], plan folio [...], sis rue [...] sur le territoire de la Commune de [...], dont l'intimé H._____ est propriétaire, afin de garantir la prétention du requérant tendant au transfert de propriété de cet immeuble,

ouï les parties assistées de leurs conseils à l'audience du 6 mai 2010, suspendue sur leur requête afin de poursuivre les pourparlers transactionnels,

vu les déterminations déposées par l'intimé H._____ à l'audience du 6 mai 2010 tendant à ce que la requête de mesures provisionnelles du 16 avril 2010 soit rejetée (1) et à ce que l'ordonnance de mesures préprovisionnelles rendue le 19 avril 2010 par le juge de céans soit annulée (2),

vu la demande déposée le 20 mai 2010 par X._____ par laquelle il a conclu à ce que le droit de propriété sur l'immeuble du défendeur H._____ lui soit attribué (1) et à ce qu'ordre soit donné au Conservateur du Registre foncier, office de [...], de procéder au transfert de propriété en faveur de X._____ en qualité de nouveau propriétaire de l'immeuble [...], Plan Folio [...], rue [...], sur le territoire de la commune de [...] dont H._____ est propriétaire selon désignation cadastrale jointe (2),

ouï à l'audience de ce jour le conseil du requérant et l'intimé personnellement assisté de son conseil,

vu les pièces au dossier;

considérant que l'intimé est propriétaire de l'immeuble [...] de la Commune de [...],

que les parties ont signé un contrat de vente immobilière par-devant le notaire G._____ à [...] le 14 septembre 2009 intitulé "vente à terme - emption",

que le chiffre 2 du contrat dispose que l'immeuble à vendre est en cours de rénovation et qu'il sera vendu entièrement rénové, selon liste des travaux signée par les parties et annexée au contrat après légalisation,

que le vendeur a pris l'engagement d'achever la rénovation du bâtiment à ses frais, sous sa surveillance et sous sa responsabilité, avant le 31 mars 2010,

qu'à teneur du chiffre 7 du contrat, le prix de vente a été fixé à 1'460'000 francs,

qu'il a été convenu, au chiffre 8 du contrat, que ce prix serait payé par virement bancaire sur le compte ouvert au nom de l'Association des notaires vaudois, rubrique G._____, le jour de la signature de la réquisition de transfert,

que selon le chiffre 12 du contrat, valant mise en demeure, le terme d'exécution a été fixé au 31 mars 2010, l'acquéreur devant s'acquitter au plus tard ledit jour en mains du notaire du prix de vente susmentionné,

que les parties ont donné mandat au notaire G._____ de constater le paiement de la totalité du prix de vente et de requérir sous sa seule signature le transfert immobilier,

que la réquisition de transfert devait être déposée au registre foncier dans les 14 jours après la constatation de paiement,

qu'à teneur du chiffre 13 du contrat, si, au terme de la convention, l'une des parties ne l'exécute pas, la partie défaillante pourra, selon l'art. 160 al. 1 et 2 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), soit demander par voie judiciaire l'exécution du contrat avec paiement de tous dommages-intérêts que les parties ont conventionnellement fixé à 1'000 fr. par mois complet ou partiel jusqu'à l'achèvement des travaux de rénovation, soit renoncer à l'exécution du contrat en se départissant de celui-ci et exiger de la partie défaillante une peine (clause pénale) de 146'000 francs,

qu'aux termes du chiffre 14 du contrat, le vendeur a concédé un droit d'emption sur l'immeuble dont il est propriétaire au prix de 1'460'000 fr., à payer selon les modalités prévues au chiffre 8 du contrat,

que la durée de validité de ce droit d'emption a été fixée au 30 avril 2010 et que celui-ci a été stipulé incessible,

qu'entendue lors de l'audience du 1^{er} novembre 2010, G._____ a déclaré que le requérant lui avait téléphoné le 30 mars 2010 pour demander la consignation en ses mains d'un montant de 55'000 fr. à prélever sur le prix convenu,

que ce montant correspondrait à des travaux en cours et non terminés que l'intimé s'était engagé à payer et à terminer avant le 31 mars 2010, conformément au chiffre 2 du contrat,

que les travaux seraient à ce jour terminés,

que la somme de 1'460'000 fr. a été versée le 31 mars 2010 sur le compte bancaire du notaire, qui l'a confirmé lors de son audition,

que par courrier du même jour adressé au notaire, l'intimé lui a demandé de ne pas effectuer le transfert de propriété découlant de l'acte de vente à terme - emption signé le 14 septembre 2009,

que le notaire a considéré ce courrier comme une résiliation du mandat donné par les parties au chiffre 7 du contrat de vente immobilière,

qu'elle a confirmé ce jour n'avoir pas procédé à la réquisition de transfert auprès du Conservateur du registre foncier,

qu'il ressort d'un extrait du registre foncier de l'immeuble litigieux daté du 15 avril 2010 que l'intimé a accordé un droit d'emption à [...] et [...], porté au journal le 14 avril 2010,

que le requérant a enfin expressément demandé dans sa requête du 16 avril 2010 l'exécution du contrat avec paiement de tous dommages-intérêts selon le chiffre 13 du contrat de vente à terme - emption;

considérant que le requérant cherche à obtenir l'annotation provisoire d'une restriction d'aliéner l'immeuble objet du contrat de vente à terme - emption du 14 septembre 2009,

qu'il fait ainsi valoir conjointement l'application de l'art. 960 al. 1 CC (Code civil du 10 décembre 1907; RS 210) et des art. 101 ss CPC (Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966; RSV 270.11),

qu'à teneur de l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC, les restrictions apportées au droit d'aliéner certains immeubles peuvent être annotées lorsqu'elles résultent d'une décision officielle, rendue pour la conservation de droits litigieux ou de prétentions exécutoires,

que c'est notamment le cas de la prétention contractuelle de l'acheteur au transfert de la propriété de l'immeuble (TF 5P_411/2004 du 15 mars 2005 c. 1.2),

qu'à teneur de l'art. 101 CPC, des mesures provisionnelles peuvent être ordonnées en tout état de cause, même avant l'ouverture de

l'action et même sans urgence, dans les cas prévus par la loi civile,

que tel est le cas de l'inscription d'une restriction du droit d'aliéner (art. 102 al. 1 ch. 6 CPC; Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., 2002, n. 3 ad art. 101 CPC),

qu'en l'espèce, le contrat de vente signé par les parties porte sur le transfert de la propriété de l'immeuble litigieux de l'intimé au requérant,

que celui-ci invoque donc une prétention contractuelle pour requérir la protection de droits litigieux par le truchement d'une annotation d'une restriction d'aliéner,

qu'en outre, une telle inscription est possible par la voie des mesures provisionnelles, même sans qu'il y ait urgence, puisque le requérant rend vraisemblable que le droit qu'il invoque est litigieux et mérite une protection provisoire,

que la requête présentée le 16 avril 2010 est dès lors recevable;

considérant qu'à teneur de l'art. 184 CO la vente est un contrat par lequel le vendeur s'oblige à livrer la chose vendue à l'acheteur et à lui en transférer la propriété, moyennant un prix que l'acheteur s'engage à lui payer simultanément, sauf usage ou convention contraire, en la forme d'une vente à terme par exemple (Tercier/Favre, Les contrats spéciaux, 4^{ème} éd. 2009, n. 584),

que si le vendeur n'exécute pas son obligation à l'échéance prévue par les parties, il tombe en demeure au sens des art. 102 à 109 CO (Tercier/Favre, op. cit., n. 611),

que le vendeur est en demeure qualifiée au sens de l'art. 108

CO si l'on se trouve dans un cas où la fixation d'un délai de grâce au sens de l'art. 107 al. 1 CO est superflue, notamment lorsque le vendeur fait savoir clairement qu'il ne s'exécutera pas (Tercier/Favre, op. cit., n. 612),

que les contrats de vente à exécution différée comportent des risques pour les deux parties, de sorte qu'il est possible de les assortir d'un droit d'emption annoté au registre foncier (Mooser, *Le droit d'emption complétant le contrat de vente immobilière in Mélanges publiés par l'Association des Notaires Vaudois*, 2005, pp.161-162 (cité: Mooser I); Mooser, *Le droit notarial en Suisse*, 2005, n. 536; Tercier/Favre, op. cit., nn. 1108 ss),

que celui-ci permet à l'empeteur de se porter acquéreur d'un immeuble par une simple déclaration unilatérale de volonté et exiger ainsi du concédant le transfert de propriété, en étant de son côté obligé de payer le prix (ATF 129 III 264 c. 3.2.1; Mooser I, p. 162; Steinauer, *Les droits réels*, T. II, 3^{ème} éd. 2002, n. 1695),

que dite déclaration de volonté unilatérale doit être adressée au vendeur en la forme écrite sans réserve, ni condition, ni limite dans le temps, est en outre sujette à réception et doit être faite pendant la durée de validité du droit d'emption (Mooser I, p. 163; Tercier/Favre, op. cit., n. 1119),

que le droit d'emption n'étant qu'au service de la vente, le transfert de propriété de l'immeuble repose sur le seul contrat de vente et l'acheteur n'a pas à exercer son droit d'emption avant d'exécuter sa prestation, sauf si et dans la mesure où il est nécessaire d'obtenir par ce moyen la radiation de charges postérieures à la conclusion du contrat (Mooser I, p. 167),

qu'en l'espèce, la vente à terme - emption signée par les parties le 14 septembre 2009 fixe le terme d'exécution de la vente au 31 mars 2010 et la durée de validité du droit d'emption au 30 avril 2010,

que l'intimé fait valoir que le requérant n'aurait pas exercé son droit d'emption dans le délai échéant le 30 avril 2010, de sorte qu'il serait à tard pour requérir le transfert de propriété de l'immeuble litigieux,

que le requérant soutient l'avoir fait dans sa requête du 16 avril 2010, soit avant l'échéance de l'annotation du droit d'emption au registre foncier, en alléguant (allégué n° 6) qu'il demandait expressément l'exécution du contrat de vente en application du chiffre 13 dudit contrat,

que la question de savoir si cette manifestation de volonté remplit les exigences relatives à la déclaration unilatérale de volonté nécessaire à l'exercice d'un droit d'emption n'est pas décisive,

qu'en effet, il a été rendu vraisemblable que le montant du prix de vente de 1'460'000 fr. avait été versé le 31 mars 2010 sur le compte du notaire ayant instrumenté l'acte de vente, en conformité avec le chiffre 8 dudit acte,

que le requérant a ainsi rempli son obligation de paiement du prix de vente convenu dans le délai,

qu'en revanche, l'intimé n'a pas rempli ses obligations de vendeur, à savoir la livraison de la chose vendue et le transfert de sa propriété à l'acheteur,

qu'il est dès lors vraisemblable que l'intimé se trouve dans un cas de demeure, voire même de demeure qualifiée vu le contenu de son courrier du 31 mars 2010 adressé au notaire,

que le fait que le requérant ait sollicité la consignation d'un montant de 55'000 fr. auprès du notaire pour des travaux apparemment non terminés sur l'immeuble litigieux n'y change rien, rien n'étant rendu vraisemblable au sujet de cette prétendue consignation,

qu'il importe dès lors peu en l'état que le requérant ait fait

valoir son droit d'emption avant l'échéance prévue le 30 avril 2010,

que, comme exposé, le droit d'emption concédé n'est qu'une garantie offerte au requérant contre la constitution de charges postérieures à la signature du contrat,

que dès lors que le droit d'emption prévu contractuellement entre les parties est arrivé à échéance (cf. Mooser I, p. 167, qui rappelle en substance que dans le délai de validité de l'annotation du droit d'emption, il n'y a pas de place pour l'art. 960 CC), le requérant dispose d'un intérêt digne de protection à obtenir et bénéficier d'une restriction du droit d'aliéner jusqu'à droit connu sur le sort de l'action en transfert de propriété qu'il a intentée,

que cet intérêt est d'autant plus évident que l'intimé a apparemment concédé un droit d'emption à des tiers sans qu'il ait été rendu vraisemblable, ni même allégué, que le requérant y aurait consenti,

qu'il doit dès lors être fait droit à la requête de mesures provisionnelles;

considérant que le requérant, qui obtient entièrement gain de cause, a droit à l'allocation de pleins dépens (art. 92 CPC),

qu'au vu de la valeur litigieuse et des opérations accomplies, des dépens d'un montant de 3'301 fr. seront alloués au requérant, soit 2'000 fr. de participation aux honoraires et débours de son conseil et 1'301 fr. en remboursement de ses frais de justice.

**Par ces motifs,
le juge instructeur,
statuant à huis clos et
par voie de mesures provisionnelles :**

- I.** Ordonne au Conservateur du Registre foncier, Office de [...], de procéder, en faveur du requérant X._____, à l'annotation d'une restriction du droit d'aliéner l'immeuble [...], plan folio [...], sis [...] sur le territoire de la Commune de [...], dont l'intimé H._____ est propriétaire, afin de garantir la prétention du requérant tendant au transfert de propriété de cet immeuble.

- II.** Confirme en conséquence le chiffre I de l'ordonnance de mesures préprovisionnelles du 19 avril 2010.

- III.** Arrête les frais de la procédure provisionnelle à 1'301 fr. (mille trois cent un francs) pour le requérant et à 115 fr. (cent quinze francs) pour l'intimé.

- IV.** Condamne H._____ à verser à X._____ le montant de 3'301 fr. (trois mille trois cent un francs) à titre de dépens de la procédure provisionnelle.

- V.** Déclare la présente ordonnance immédiatement exécutoire nonobstant recours ou appel.

Le juge instructeur :

P. Muller

Le greffier :

G. Intignano

Du

L'ordonnance qui précède, dont le dispositif a été expédié pour notification aux parties le 8 décembre 2010, lue et approuvée à huis clos,

est notifiée, par l'envoi de photocopies, aux conseils des parties. Une fois définitive, elle sera communiquée au Conservateur du registre foncier, Office de [...].

Les parties peuvent faire appel auprès de la Cour civile du Tribunal cantonal dans les dix jours dès la notification de la présente ordonnance en déposant au greffe de la Cour civile une requête motivée, en deux exemplaires, désignant l'ordonnance attaquée et contenant les conclusions de l'appelant.

Le greffier :

G. Intignano