

**CHAMBRE DES RECOURS CIVILE**

---

---

Arrêt du 26 novembre 2024

---

Composition : Mme CHERPILLOD, présidente  
Mmes Crittin Dayen et Courbat, juges  
Greffier : M. Steinmann

\*\*\*\*\*

**Art. 551 CC ; art. 111 et 109 al. 3 CDPJ**

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **A.G.**\_\_\_\_\_, à Birr, contre la décision rendue le 24 octobre 2024 par la Juge de paix du district de la Riviera - Pays d'Enhaut dans le cadre de la succession de feu **B.G.**\_\_\_\_\_, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par décision du 24 octobre 2024, la Juge de paix du district de la Riviera-Pays d'Enhaut (ci-après : la juge de paix) a confirmé l'interdiction faite à A.G. \_\_\_\_\_ de disposer de l'ensemble des biens successoraux dont il avait hérité, jusqu'à ce que le cercle des héritiers de feu B.G. \_\_\_\_\_ soit à nouveau défini. Elle a en outre assorti cette interdiction d'une restriction de la faculté d'aliéner la parcelle n° [...] de la commune de Corseaux, le conservateur du Registre foncier étant tenu de procéder sans délai à cette inscription selon courrier séparé.

En droit, la juge de paix a pris note du fait qu'un acte de vente à terme avait été instrumenté le 24 janvier 2024 concernant la vente par A.G. \_\_\_\_\_ de la parcelle n° [...] de la commune de Corseaux, dont l'exécution était prévue au plus tard le 27 décembre 2024. Cela étant, elle a considéré qu'indépendamment de la bonne foi des acquéreurs, elle était tenue de prendre d'office les mesures nécessaires pour assurer la dévolution de l'hérédité (art. 551 al. 1 CC).

**B.** Par acte du 31 octobre 2024, A.G. \_\_\_\_\_ (ci-après : le recourant) a recouru contre la décision précitée, en concluant, avec suite de frais et dépens, à son annulation (II), subsidiairement à sa réforme en ce sens que la vente à terme du 24 janvier 2024 passée entre A.C. \_\_\_\_\_ et B.C. \_\_\_\_\_ d'une part, et lui-même d'autre part, soit autorisée « à la condition que le produit net de cette vente (après paiement des taxes, émoluments, impôts et honoraires) reste consigné en mains du notaire instrumentateur Me Q. \_\_\_\_\_, à Montreux, jusqu'à la levée de la mesure » (III), et à ce que le conservateur du Registre foncier et Me Q. \_\_\_\_\_ soient immédiatement avisés de ce qui précède, le premier étant requis de radier le blocage de la vente en question (IV). A titre préalable, il a en outre conclu à l'octroi de l'effet suspensif et de mesures provisionnelles tendant à ce que la mesure conservatoire attaquée soit

modifiée dans le sens des conclusions III et IV ci-dessus (I). Il a également produit un bordereau de pièces.

Par décision du 1<sup>er</sup> novembre 2024, la Juge déléguée de la Chambre de céans a rejeté la requête d'effet suspensif et de mesures provisionnelles contenue dans le recours et a dit qu'il serait statué sur les frais y relatifs dans l'arrêt sur recours à intervenir.

**C.** La Chambre des recours civile constate les faits pertinents suivants :

**1. a)** B.G.\_\_\_\_\_ était propriétaire de la parcelle n° [...] de la commune de Corseaux. Il est décédé le 21 février 2009, en laissant comme seul héritier légal son fils unique, soit le recourant A.G.\_\_\_\_\_, son épouse étant prédécédée en 2007.

**b)** Au décès de B.G.\_\_\_\_\_, aucun testament n'était connu.

Le 24 juin 2009, le recourant s'est ainsi vu délivré par la Justice de paix du district de la Riviera-Pays d'Enhaut (ci-après : la justice de paix) un certificat d'héritier, certifiant qu'il était le seul héritier de la succession de son père.

**c)** Le 29 juin 2009, le recourant a été inscrit comme propriétaire de la parcelle n° 470 de la commune de Corseaux.

**2. a)** Par acte du 24 janvier 2024, instrumenté par le notaire Q.\_\_\_\_\_ à Montreux, le recourant a vendu à A.C.\_\_\_\_\_ et B.C.\_\_\_\_\_ l'immeuble sis sur la parcelle précitée pour un prix de 2'450'000 francs. Cet acte prévoit notamment que « l'exécution de la vente aura lieu le 27 décembre 2024 au plus tard par le paiement du solde du prix de vente », à hauteur de 2'200'000 fr., un droit d'emption étant annoté au Registre foncier en faveur des acheteurs jusqu'au 31 janvier 2025. Il contient en

outre une clause pénale prévoyant notamment - en cas d'inexécution par l'une ou l'autre des parties - le paiement à l'autre partie d'une peine conventionnelle égale à 10% du prix de la vente.

**b)** Par courrier du 11 septembre 2024, le notaire K.\_\_\_\_\_, à Avenches, a transmis à la justice de paix un testament olographe établi par feu B.G.\_\_\_\_\_ le 16 juillet 1971, aux termes duquel ce dernier déclarait instituer son frère D.G.\_\_\_\_\_ - oncle du recourant - comme héritier pour toute la quotité disponible de sa succession.

**c)** Par courrier du 17 octobre 2024, la juge de paix a transmis une copie de ce testament olographe au recourant, en l'informant qu'au vu de sa teneur, il y avait lieu de réouvrir la succession de feu B.G.\_\_\_\_\_. Elle a en outre invité le recourant à lui retourner, d'ici au 31 octobre 2024, le certificat d'héritier délivré le 24 juin 2009 et lui a fait interdiction de disposer des biens successoraux dont il avait hérité, « jusqu'à ce que le cercle des héritiers de feu B.G.\_\_\_\_\_ ait été déterminé à nouveau ».

Par lettre du 23 octobre 2024, le notaire Q.\_\_\_\_\_ a informé la juge de paix qu'il avait instrumenté, en date du 24 janvier 2024, un acte de vente à terme de la parcelle n° [...] de la commune de Corseaux, dont le recourant était propriétaire. Il a précisé qu'au jour de la signature de cet acte, le recourant « n'était pas encore au courant du testament de son père établi le 16 juillet 1971 », qui avait été transmis à la justice de paix le 12 septembre 2024 seulement. Il a ainsi indiqué qu'à son sens, la vente à terme signée le 24 janvier 2024 ne saurait être remise en question et que l'interdiction de disposer des biens successoraux signifiée au recourant devait être levée, la bonne foi des acquéreurs de la parcelle précitée devant être protégée. En définitive, il a prié la juge de paix de bien vouloir lui confirmer qu'elle ne s'opposerait pas à cette vente, dont l'exécution était \_\_\_\_\_ prévue \_\_\_\_\_ le 27 décembre 2024 au plus tard, l'interdiction de disposer des biens successoraux faite au recourant étant levée à cet égard, et de lui

communiquer ses « instructions éventuelles quant au produit de vente net ».

**d)** Le 24 octobre 2024, la juge de paix a rendu la décision litigieuse  
(cf. *infra* lettre A ci-dessus).

**e)** Par courrier du 29 octobre 2024, D.G. \_\_\_\_\_ a notamment écrit au recourant ce qui suit :

« (...) si j'affirme une nouvelle fois ne pas m'opposer à la vente de la maison, je ne suis pas partie dans cette vente et j'estime qu'il n'est pas dans mes prérogatives de m'immiscer dans les décisions de Madame la Juge.  
(...)

**En résumé, tu as mon accord pour finaliser la vente, mais je laisse pour ma part l'autorité poursuivre son travail.**  
(...) ».

**En droit :**

## **1.**

**1.1** Les mesures de sûreté visées aux art. 551 ss CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210) ont pour but d'assurer la dévolution de l'hérédité (art. 551 al. 1 CC), soit plus précisément de garantir le transfert intégral de la succession aux héritiers en empêchant que des biens ne disparaissent ou ne soient détournés, et permettre d'identifier les héritiers avec la plus grande certitude (Steinauer, *Le droit des succession*, 2<sup>e</sup> éd., 2015, n. 861). Ces mesures relèvent de la juridiction gracieuse de la compétence des autorités du dernier domicile du défunt (Steinauer, *op. cit.*, n. 859).

En vertu de l'art. 124 al. 2 CDPJ (Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010 ; BLV 211.02), le juge de paix est habilité à prendre toutes les mesures civiles conservatoires nécessaires. Le Code de procédure civile est applicable à titre supplétif (art. 104, 108 et 111 CDPJ).

Les décisions concernées sont ainsi des décisions gracieuses de droit fédéral relevant de la procédure sommaire (art. 248 let. e CPC), de sorte que seule la voie du recours limité au droit est recevable (art. 109 al. 3 CDPJ) (CACI 19 novembre 2021/537 ; CREC 11 août 2016/320).

Le recours doit s'exercer dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 321 al. 1 et 2 CPC), auprès de la Chambre des recours civile (art. 73 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 septembre 1979 ; BLV 173.01]).

**1.2** En l'espèce, le recours est dirigé contre une décision qui ordonne des mesures conservatoires fondées sur les art. 551 ss CC – notamment le blocage du registre foncier –, soit une décision gracieuse de droit fédéral relevant de la procédure sommaire (art. 248 let. e CPC) contre laquelle la voie du recours est ouverte (art. 109 al. 3 CDPJ). Pour le surplus, le recours, écrit et motivé (art. 321 al. 1 CPC), a été interjeté en temps utile par une personne qui dispose d'un intérêt juridiquement protégé (art. 59 al. 1 et al. 2 let. a CPC), de sorte qu'il est recevable.

## **2.**

**2.1** Sous l'angle des motifs, le recours est recevable pour violation du droit (art. 320 let. a CPC) et pour constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 let. b CPC). L'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen s'agissant de la violation du droit. Elle revoit librement les questions de droit soulevées par le recourant et peut substituer ses propres motifs à ceux de l'autorité précédente ou du recourant (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1). S'agissant des faits retenus par le premier juge, le pouvoir d'examen de la Chambre des recours est en revanche limité à l'arbitraire (TF 5D\_214/2021 du 6 mai 2022 consid. 2.2.1 ; TF 4D\_30/2017 du 5 décembre 2017 consid. 2.2 et les références citées). Il ne suffit pas pour qualifier une décision d'arbitraire (art. 9 Cst. [Constitution fédérale de la

Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101]) qu'une autre solution paraisse concevable, voire préférable ; encore faut-il qu'elle se révèle arbitraire non seulement dans ses motifs, mais aussi dans son résultat (ATF 147 I 241 consid. 6.2.1 ; ATF 144 I 113 consid. 7.1).

## **2.2**

**2.2.1** A teneur de l'art. 326 al. 1 CPC, appliqué à titre supplétif, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables en procédure de recours. En juridiction gracieuse, la jurisprudence de la Chambre de céans considère qu'en vertu de l'art. 256 al. 2 CPC, la recevabilité des faits et moyens de preuve nouveaux peut toutefois être admise dans certaines conditions, soit lorsqu'ils sont susceptibles d'influer sur le sort du litige en faisant apparaître la décision attaquée comme incorrecte (CREC 23 avril 2021/130 ; CREC 26 novembre 2020/286).

**2.2.2** En l'espèce, le recourant a produit à l'appui de son recours une pièce qui ne figurait pas déjà au dossier de première instance, soit une lettre de son oncle D.G. \_\_\_\_\_ à son attention, datée du 29 octobre 2024. Au vu des motifs qui seront exposés ci-après (cf. *infra* consid. 4), cette pièce, établie postérieurement à la date de reddition de la décision entreprise, est à même de faire apparaître celle-ci comme étant manifestement erronée. Partant, elle est recevable.

## **3.**

**3.1** Le recourant invoque une absence de base légale permettant un blocage du registre foncier dans le domaine des mesures conservatoires successorales et soutient qu'un tel blocage ne peut en tous les cas pas impacter les droits de tiers, ce qui serait le cas ici. Il estime également que la mesure prononcée ne relèverait en réalité pas de la compétence de la juge de paix.

**3.2** En droit, la juge de paix s'est uniquement référée à l'art. 551 al. 1 CC pour prononcer l'interdiction de la faculté d'aliéner litigieuse, indiquant qu'indépendamment « de la bonne foi des acquéreurs, [elle était] tenue de prendre d'office les mesures nécessaires pour assurer la dévolution de l'hérédité (art. 551 al. 1 CC) ».

### **3.3**

**3.3.1** Le recourant soutient d'abord que les art. 551 ss CC ne prévoiraient pas la possibilité d'ordonner un « blocage au Registre foncier ».

Selon l'art. 551 CC, l'autorité compétente est tenue de prendre d'office les mesures nécessaires pour assurer la dévolution de l'hérédité (al. 1). Ces mesures sont notamment, dans les cas prévus par la loi, l'apposition des scellés, l'inventaire, l'administration d'office et l'ouverture des testaments (al. 2). Les mesures mentionnées à l'art. 551 al. 2 CC ne sont toutefois pas exhaustives, comme l'indique le vocable « notamment » qui figure dans cette disposition. Ainsi, contrairement à ce qu'indique le recourant, d'autres mesures peuvent être prises aux fins d'assurer la dévolution de la succession, telles que des mesures tendant – comme dans le cas présent – à empêcher l'aliénation d'un bien immobilier ([...]n. 3 ad art. 551 CC ; Meier/Reymond-Eniaeva, Commentaire romand, Code civil II, 2016, n. 6 ad art. 551 CC).

Ce grief est dès lors infondé.

**3.3.2** Le recourant expose ensuite que les mesures de sûreté énoncées aux art. 551 ss CC ne peuvent porter que sur des biens du de cujus et non sur des droits de tiers. Or, il soutient que la mesure contestée impacterait directement les droits de tiers, à savoir des acheteurs de la parcelle n° [...] de la commune de Corseaux.

En l'espèce, cette parcelle a certes fait l'objet d'un contrat de vente à terme avec droit d'emption, signé le 24 janvier 2024. L'exécution

de cette vente est toutefois prévue le 27 décembre 2024, de sorte que la propriété de l'immeuble n'a pas encore été transférée par le recourant aux acheteurs. Il s'ensuit que les mesures prononcées par la juge de paix portent bien sur un actif de la succession.

Partant, ce grief est également infondé.

**3.3.3** Le recourant expose encore, en se basant sur une jurisprudence du Tribunal cantonal zurichois (OGer ZH du 4 août 2015, LF150031), que lorsqu'un bien de la succession est en possession d'un tiers, il conviendrait de procéder par une procédure contradictoire, la procédure gracieuse étant alors exclue.

En l'espèce, quand bien même l'immeuble en cause a fait l'objet d'un contrat de vente à terme avec droit d'emption en janvier 2024, les acheteurs n'en ont pour l'instant pas la possession. A ce stade, ceux-ci disposent en effet uniquement de droits sur ce bien immobilier, soit celui d'exercer leur droit d'emption et de l'acquérir. Dans ces conditions, la jurisprudence citée par le recourant ne s'applique pas ici.

Partant, ce grief est infondé.

**4.** Le recourant invoque ensuite un élément pertinent, à savoir que les mesures conservatoires au sens des art. 551 ss CC doivent tendre à la conservation des biens de la succession, sans produire d'effet matériel. Or, il relève que la mesure de blocage litigieuse empêche l'exercice du droit d'emption par les acquéreurs, droit dont la limite est fixée au 31 janvier 2025.

Il faut rappeler, sur le plan pratique, que la situation est ici très particulière, puisque le recourant, de bonne foi, pensait que la succession de son père était liquidée depuis quinze ans, jusqu'à ce qu'un notaire produise en septembre 2024 un testament établi près de cinquante-trois

ans auparavant, sans fournir une quelconque explication quant aux raisons pour lesquelles cet acte n'avait pas été déposé précédemment.

Il ne fait pas de doute que si la vente à terme de la parcelle en cause n'est pas exécutée, il en résultera un dommage considérable, tant sur le plan des frais que des pénalités, les acquéreurs, de bonne foi eux aussi, étant empêchés d'exercer leur droit d'emption. Or, il n'y a aucun dommage à allouer les conclusions subsidiaires prises par le recourant, soit à autoriser la vente de l'immeuble et à consigner le produit de la vente chez le notaire en charge de l'instrumentation de celle-ci. En réalité, cela revient à substituer une mesure conservatoire – soit l'annotation d'une restriction du droit d'aliéner au Registre foncier – par une autre – soit la consignation du produit de vente chez le notaire – et, surtout, cela permettra d'éviter des frais considérables et les litiges qui s'en suivraient. A cela s'ajoute que D.G.\_\_\_\_\_ - oncle du recourant et héritier institué du de cujus selon le testament précité - a indiqué, dans un courrier du 29 octobre 2024 produit avec le recours, qu'il ne s'opposait pas à la vente mais s'en remettait à justice. On relèvera enfin que les droits de D.G.\_\_\_\_\_ sont préservés en cas de consignation du produit de la vente de l'immeuble, puisqu'une telle mesure lui permettra de bénéficier de la quote-part qui lui revient dans la succession de son frère.

## **5.**

**5.1** En définitive, le recours doit être admis et la décision entreprise réformée en ce qu'elle concerne l'interdiction de disposer et la faculté d'aliéner la parcelle n° [...] de la commune de Corseaux, en ce sens (i) que la vente à terme du 24 janvier 2024 passée entre le recourant et A.C.\_\_\_\_\_ et B.C.\_\_\_\_\_ est autorisée, le produit net de cette vente (après paiement des taxes, émoluments, impôts et honoraires) devant être consigné en mains du notaire Q.\_\_\_\_\_ jusqu'à la levée de la mesure, et (ii) que Me Q.\_\_\_\_\_ et le Conservateur du Registre foncier sont notifiés de ce qui précède, ordre étant donné à ce dernier de radier avec effet immédiat la restriction de la faculté d'aliéner la parcelle n [...] de la commune de Corseaux annotée au Registre foncier.

**5.2** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (art. 74 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront laissés à la charge de l'Etat, conformément à l'art. 107 al. 2 CPC.

Il n'y a pas matière à l'allocation de dépens de deuxième instance au recourant, dès lors que l'Etat ne saurait être considéré comme une partie adverse (CREC 17 mars 2022/76 ; Tappy, Commentaire romand, Code de procédure civile, Bâle 2019, 2<sup>e</sup> éd., n. 35 ad art. 107 CPC, p. 495).

Par ces motifs,  
la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal,  
p r o n o n c e :

- I. Le recours est admis.
- II. La décision du 24 octobre 2024 de la Juge de paix du district de la Riviera - Pays d'Enhaut est réformée en ce qu'elle concerne l'interdiction de disposer et la faculté d'aliéner la parcelle n° [...] de la commune de Corseaux, en ce sens que :
  - La vente à terme du 24 janvier 2024 (minute n° 5'664 de Me Q.\_\_\_\_\_) passée entre A.G.\_\_\_\_\_, A.C.\_\_\_\_\_ et B.C.\_\_\_\_\_ est autorisée, le produit net de cette vente (après paiement des taxes, émoluments, impôts et honoraires) devant être consigné en mains du notaire Q.\_\_\_\_\_ jusqu'à la levée de la mesure.
  - Le Conservateur du Registre foncier et Me Q.\_\_\_\_\_ sont notifiés de la présente décision, ordre étant donné au

Conservateur de radier avec effet immédiat le blocage inscrit sur la parcelle n° [...] de la commune de Corseaux.

**III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (huit cents francs), sont laissés à la charge de l'Etat.

**IV.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Christophe Misteli (pour A.G. \_\_\_\_\_),
- M. le Conservateur du Registre foncier,
- Me Q. \_\_\_\_\_,
- Me Lucien Masméjan (pour D.G. \_\_\_\_\_).

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 Juge de paix du district de la Riviera - Pays d'Enhaut.

Le greffier :