

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 14 février 2024

Composition : Mme CHERPILLOD, présidente
Mme Crittin Dayen et M. Segura, juges
Greffière : Mme Egger Rochat

Art. 309 let. a et 319 let. a CPC

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **B.R.**_____, à [...], requérant, contre la décision rendue le 2 mai 2023 par la Juge de paix du district de Nyon dans la cause divisant le recourant d'avec **C.R.**_____, à [...], intimé, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par décision rendue sous forme de dispositif le 2 mai 2023, dont la motivation a été envoyée pour notification aux parties le 14 décembre 2023, la Juge de paix du district de Nyon (ci-après : la juge de paix) a rejeté la requête en exécution forcée déposée le 14 janvier 2022 par B.R. _____, au [...], contre C.R. _____, à [...] (I), a arrêté les frais judiciaires à 240 fr., sous réserve d'une demande de motivation, qui les augmenterait à 300 fr. ; ceux-ci étant compensés avec l'avance de frais de la partie requérante (II), a mis les frais judiciaires à la charge de la partie requérante (III), a dit que celle-ci verserait à la partie défenderesse la somme de 1'500 fr. à titre de dépens (IV) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En droit, la première juge s'est considérée compétente comme autorité d'exécution en application des art. 338 et 339 let. c CPC. Sous l'angle de l'art. 341 al. 1 et al. 3 CPC, elle a considéré que la décision du 22 août 2017 avait déjà été exécutée. Les parties s'étaient rendues chez le notaire et avaient conclu un acte de vente à terme, ainsi qu'un acte d'exécution de vente de la part de C.R. _____ sur la parcelle no [...] de la Commune de [...] en faveur de B.R. _____. En outre, le notaire avait déjà requis l'inscription du transfert de propriété lié à cette vente, conformément aux termes de la décision précitée. Aussi, il n'était pas de la compétence du juge de l'exécution de cette décision d'enjoindre le conservateur du registre foncier de procéder à l'inscription du transfert immobilier, celui-ci ayant pour tâche de se déterminer sur la recevabilité de la réquisition d'inscription en application de l'art. 11 al. 1 LRF (loi sur le registre foncier du 9 octobre 2012 ; BLV 211.61), tout en précisant qu'en l'occurrence, les conditions d'inscription prévues à l'art. 17 al. 4 LRF n'étaient pas réalisées. Enfin, la juge de paix a rappelé que les questions soulevées par le requérant avaient déjà fait l'objet d'une décision d'interprétation rendue le 30 décembre 2020, devenue définitive et exécutoire faute de recours. Or, le requérant n'invoquait aucun élément nouveau permettant de remettre en cause cette décision.

B. Le 26 décembre 2023, B.R._____ (ci-après : le recourant) a recouru contre cette décision en concluant, avec suite de frais, à sa réforme en ce sens que sa requête en exécution forcée déposée le 14 janvier 2022 soit admise (I), à ce qu'ordre soit donné au notaire [...], à défaut au notaire [...], de requérir au Registre foncier de La Côte le transfert immobilier de la part de copropriété de C.R._____ sur l'immeuble no [...] de la Commune de [...] à lui-même et de déposer les actes de vente à cet effet conformément au chiffre IV de la transaction judiciaire du 22 août 2017 et valant décision (*Ibis* nouveau), à ce qu'ordre soit donné au Conservateur du registre foncier de La Côte d'inscrire le transfert immobilier de la part de copropriété de C.R._____ sur l'immeuble no [...] de la Commune de [...] à lui-même (*Iter* nouveau), le chiffre II du dispositif de la décision querellée n'étant pas modifié. Subsidiairement, le recourant a conclu à l'annulation de la décision et au renvoi de la cause à la juge de paix pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Le 26 janvier 2024, C.R._____ (ci-après : l'intimé) a conclu, avec suite de frais, au rejet des conclusions du recours susmentionné.

C. La Chambre des recours civile fait sien dans son entier l'état de fait du jugement, complété par les pièces du dossier, dont il ressort notamment ce qui suit :

1. A l'audience du 22 août 2017, dans le cadre d'une procédure de partage non successoral, la Présidente du Tribunal d'arrondissement de La Côte (ci-après : la présidente) a pris acte de la convention signée par les parties pour valoir décision entrée en force au sens de l'art. 241 al. 2 CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272), dont le contenu stipule notamment ce qui suit :

« I. Parties s'accordent sur le principe du partage de la copropriété sur l'immeuble no [...] de la Commune de [...], dont elles sont chacune copropriétaires, [...].

II. Parties conviennent que le mode de partage sera la vente aux enchères privées, entre les parties, au plus offrant.

III. Parties confient les opérations de vente aux enchères à Me [...], à [...], à défaut à Me [...], à [...] également, et à défaut à un autre notaire désigné par Me [...].

IV. Parties conviennent d'ores et déjà que le notaire désigné fixera les modalités de la vente. Il est d'ores et déjà chargé de procéder au transfert immobilier une fois la vente exécutée et de remplir la déclaration sur le gain immobilier. [...] ».

2. Par décision du 21 août 2019, la juge de paix a ordonné l'exécution forcée de la décision susmentionnée et a ordonné à l'intimé de se rendre au prochain rendez-vous chez le notaire [...] (ci-après : le notaire) pour l'exécution de la vente aux enchères privées.

3. Selon le procès-verbal d'enchères privées établi le 27 janvier 2020 par devant notaire, les parties sont tombées d'accord sur la vente par l'intimé au recourant de sa part de copropriété sur la parcelle no [...] de la commune de [...] et ont signé séance tenante un acte de vente à terme dont une expédition serait annexée, l'exécution de la vente devant avoir lieu le 27 février 2020.

Par acte de vente à terme notarié établi le 27 janvier 2020, concrétisant le procès-verbal précité et mentionnant que la part précitée de l'intimé serait vendue au recourant pour un prix de 650'000 fr., les parties ont précisé que l'intimé libérerait définitivement les locaux qu'il occupait d'ici au 30 septembre 2020, ce à quoi les parties ont convenu d'octroyer le caractère exécutoire au sens des art. 347 ss CPC.

4. Par acte d'exécution de vente notarié du 26 février 2020, les parties ont réitéré leur accord de procéder à la vente susmentionnée, en confirmant que l'intimé libérerait définitivement les locaux occupés d'ici au 30 septembre 2020 au plus tard et ont constaté et décidé, au chiffre VII de l'acte, que « C.R. _____ fournira dans les meilleurs délais le consentement écrit de son épouse à la présente vente. Le notaire pourra légaliser et annexer cette pièce au présent acte. »

5. Le 25 août 2020, le notaire a informé le Registre foncier de La Côte (ci-après : le registre foncier) de la vente de gré à gré entre les parties de la parcelle susmentionnée et a requis que l'inscription du transfert immobilier à la suite de cette vente puisse avoir lieu malgré l'absence de consentement de l'épouse de l'intimé.

Par lettre du 31 août 2020, le registre foncier a expliqué que son pouvoir d'examen n'était que formel (ATF 141 III 13) et n'avait aucun pouvoir d'appréciation, lequel relevait de la compétence matérielle du juge (ATF 118 II 489). En l'occurrence, en application de l'art. 169 al. 1 CC, le consentement de l'épouse de l'intimé devait lui être produit au moment de l'inscription du transfert de propriété. A défaut, il convenait de se référer à l'art. 169 al. 2 CC.

6. Le 12 octobre 2020, le recourant a requis de la juge de paix qu'elle interprète la décision du 21 août 2019, en ce sens que la transaction du 22 août 2017 est exécutoire nonobstant l'absence de consentement de l'épouse de l'intimé à la vente du logement conjugal. Il a en outre requis de la juge de paix qu'elle enjoigne le registre foncier de procéder à l'inscription de la vente de la parcelle no [...] de la Commune de [...].

Par décision du 30 décembre 2020, la juge de paix a rejeté la requête d'interprétation. Elle a considéré que le dispositif de la décision du 21 août 2019 était clair, complet et non contradictoire, la décision ayant d'ailleurs pu être exécutée. Concernant le caractère exécutoire de la transaction du 22 août 2017 nonobstant l'absence de consentement de l'épouse de l'intimé, cette question excédait le champ d'application de la décision d'exécution du 21 août 2019, de sorte qu'il ne lui appartenait pas de se prononcer sur cet objet. Il en allait de même de l'injonction au registre foncier.

Aucun recours n'a été déposée contre cette décision.

7. Par lettre du 10 septembre 2021, le conservateur du registre foncier a rejeté la nouvelle requête du recourant du 3 septembre 2021 tendant à l'inscription du transfert de propriété lié à la vente susmentionnée de la part de l'intimé au recourant. Il exposait que le fait que le transfert immobilier porte sur une action en partage de la copropriété non successoral n'impactait pas l'application formelle et contraignante de l'art. 169 CC eu égard au pouvoir d'examen du conservateur du registre foncier.

8. Par requête du 14 janvier 2022, accompagnée de pièces sous bordereau, le recourant a conclu, avec suite de frais, à ce qu'ordre soit donné au notaire [...], à défaut au notaire [...], de requérir du registre foncier le transfert immobilier de la part de copropriété de l'intimé sur l'immeuble no [...] de la Commune de [...] au recourant et de déposer les actes de vente à cet effet conformément au chiffre IV de la transaction passée en justice le 22 août 2017 et valant décision de justice et à ce qu'ordre soit donné au conservateur du registre foncier d'inscrire le transfert immobilier de la part de copropriété de l'intimé sur l'immeuble no [...] de la Commune de [...] au recourant.

Par réponse du 10 mars 2022, accompagnée de pièces sous bordereau, l'intimé a conclu, avec suite de frais, au rejet des conclusions prises au pied de la requête d'exécution susmentionnée.

Par réplique du 13 juin 2022, accompagnée de pièces sous bordereau, le recourant a confirmé ses conclusions prises dans sa requête.

Par duplique du 31 août 2022, l'intimé a maintenu les conclusions prises dans sa réponse.

A l'audience du 14 novembre 2022, les parties ont été entendues par la juge de paix.

En droit :

1.

1.1 La voie du recours de l'art. 319 let. a CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) est ouverte contre les décisions du tribunal de l'exécution, la voie de l'appel étant exclue par l'art. 309 let. a CPC (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile [ci-après : CR-CPC], 2^e éd., Bâle 2019, n. 5 ad art. 309 CPC et n. 22 ad art. 341 CPC). L'exécution des décisions étant régie par la procédure sommaire (art. 248 let. a et 339 al. 2 CPC), le recours, écrit et motivé, doit être introduit dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 321 al. 2 CPC).

1.2 En l'espèce, formé en temps utile par une partie justifiant d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur une décision de rejet d'une requête d'exécution forcée par le tribunal de l'exécution, le recours 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 réf. 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 Selon 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 l'espèce, le recourant a produit des pièces de forme qui figuraient déjà au dossier de première instance. Ces pièces sont donc recevables.

3. Le tribunal de l'exécution doit examiner d'office le caractère exécutoire de la décision au fond (art. 341 al. 1 CPC). Cette question doit être tranchée préalablement à celle relative à la fixation de mesures d'exécution en application de l'art. 343 CPC. Si le tribunal parvient à la conclusion que le caractère exécutoire n'est pas donné, il n'entrera pas en matière sur des mesures d'exécution. Il s'agit là d'une question de droit,

que le tribunal examine d'office (art. 57 CPC ; Jeandin, *op. cit.*, nn. 4 et 5 ad art. 341 CPC).

Dans ce cadre, la partie succombante peut contester le caractère exécutoire (art. 336 al. 1) de la décision à exécuter. Sur le fond, la partie succombante peut uniquement alléguer que des faits s'opposant à l'exécution de la décision se sont produits après la notification de celle-ci, par exemple l'extinction, le sursis, la prescription ou la péremption de la prestation due, l'extinction et le sursis devant être prouvés par titre (art. 341 al. 3 CPC).

Au stade de la procédure d'exécution, qui ne saurait être confondue avec une voie de remise en cause de la décision au fond, la partie succombante ne peut revenir sur l'objet du litige, puisque ladite décision déploie autorité de chose jugée. En conséquence, seuls des faits survenus postérieurement au jour où la décision a été rendue et faisant obstacle à son exécution peuvent être allégués par l'intimé ; il doit s'agir de faits dont la survenance a eu pour conséquence l'extinction de la prétention à exécuter (Jeandin, *op. cit.*, n. 16 ad art. 341 CPC). La partie succombante peut en outre conclure, *in limine litis*, à l'irrecevabilité de la requête d'exécution forcée en raison de moyens relevant de la procédure d'exécution forcée tels que l'incompétence du tribunal ou le mode d'exécution requis (*ibid.*, n. 13 ad art. 341 CPC).

4.

4.1 Le recourant fait valoir que les actes de vente à terme du 27 janvier 2020 et d'exécution de la vente du 26 février 2020 ne constitueraient que des modalités d'exécution de la transaction judiciaire du 22 août 2017, laquelle répondrait aux conditions de l'art. 634 CC portant sur la convention de partage et lierait l'intimé. Dès lors que l'obtention du consentement ne figure que dans l'acte d'exécution, et non dans l'acte de vente à terme du 27 janvier 2020, et que cette exigence ne serait qu'une modalité du transfert de la part de copropriété en sa faveur, les parties n'auraient pas conditionné la vente immobilière à sa

réalisation. Elles n'auraient ainsi pas modifié leur transaction judiciaire du 22 août 2017, dont le caractère exécutoire aurait justifié de la part du premier juge d'inviter le conservateur du registre foncier d'inscrire le transfert immobilier.

Le recourant prétend que l'art. 169 CC ne s'appliquerait pas dans le cadre d'une action en partage de la copropriété selon l'art. 650 CC et ne saurait mettre en échec une décision judiciaire entrée en force dans le cadre d'une telle action. L'intimé aurait dû soulever ce moyen de droit issu de l'art. 169 CC lors de la ratification séance tenante de la transaction judiciaire par la présidente au sens de l'art. 241 CPC ou par la voie de l'appel contre la décision du 22 août 2017. Selon le recourant, le juge de l'exécution forcée devait statuer sur la portée de l'art. 169 CC et se prononcer sur la recevabilité d'une requête d'inscription de transfert immobilier déposée auprès du registre foncier. Enfin, le recourant invoque que le refus de consentement de l'épouse de l'intimé constituerait un abus de droit.

4.2 Pour sa part, l'intimé fait valoir que le recourant aurait présenté sa chronologie des faits de manière appellatoire, de sorte que de telles allégations seraient irrecevables.

L'intimé soutient en outre que le premier juge n'aurait pas, à tort, retenu l'absence de recours déposé par le recourant contre les refus des 31 août 2020 et 10 septembre 2021 du conservateur du registre foncier d'inscrire le transfert immobilier. Or, ce fait serait indispensable au vu des art. 956a et 956b CC, prévoyant une voie de droit pour contester de telles décisions. Ce fait permettrait de démontrer que le recourant aurait dû utiliser cette voie, et ne l'a pas fait, pour contester de telles décisions. L'intimé estime aussi que le recourant devait contester de tels refus en vertu des dispositions précitées, au lieu d'agir par celle de l'exécution forcée, dès lors que l'objet litigieux, soit la réquisition d'inscription d'un transfert immobilier, relevait des tâches du registre foncier selon l'art. 11 al. 1 LRF et non des compétences du juge de

l'exécution. La requête en exécution du recourant du 14 janvier 2022 aurait dès lors dû être déclarée irrecevable.

Aussi, l'intimé prétend qu'il aurait dû être retenu que la vente de sa part immobilière au recourant ne résulterait plus d'une vente aux enchères privées, mais d'une vente de gré à gré, afin d'établir que les parties auraient voulu modifier leur transaction judiciaire du 22 août 2017 en soumettant la vente de cette part à une nouvelle condition ajoutée dans l'acte d'exécution de vente du 26 février 2020. Il estime que l'ajout de la clause relative à cette exigence au chiffre VII de cet acte, signé en la forme authentique, révélerait que les parties avaient modifié la transaction judiciaire du 22 août 2017, de sorte que leur situation effective relèverait du champ d'application de l'art. 341 al. 3 CPC. En prétendant le contraire, le recourant adopterait un comportement contraire à la bonne foi.

Selon l'intimé, l'absence de recours contre la décision de la juge de paix du 30 décembre 2020 (cf. *supra* ch. 6) aurait dû être retenue, pour établir que cette décision était devenue définitive et exécutoire et que sa motivation ne saurait être remise en question, comme cela le serait implicitement dans la requête en exécution du 14 janvier 2022. Se référant à cette décision du 30 décembre 2020, l'intimé fait valoir que la requête en exécution précitée porterait sur les mêmes problématiques, soit celles du caractère exécutoire de la transaction judiciaire du 22 août 2017 nonobstant l'absence de consentement de son épouse et implicitement de la compétence *ratione materiae* du juge de l'exécution pour se prononcer à cet égard et, le cas échéant, inviter le conservateur du registre foncier à inscrire le transfert immobilier. Or, cette question ayant déjà été traitée dans la décision de la juge de paix du 30 décembre 2020, décision qui a autorité de force chose jugée, la requête précitée ne pouvait qu'être rejetée.

L'intimé soutient encore que la requête en exécution du 14 janvier 2022 serait sans objet, dès lors que la transaction du 22 août 2017 aurait été exécutée. Outre l'exécution des différents actes notariés

indispensables à la vente, le notaire aurait effectué les démarches prévues au chiffre IV de cette transaction. La formulation de ce chiffre devrait être comprise en ce sens que le notaire avait pour rôle de requérir le transfert immobilier et non d'y procéder, puisque l'inscription d'un tel transfert relève de la compétence du registre foncier.

Enfin, l'art. 169 CC serait applicable en cas de partage d'une copropriété.

5.

5.1

5.1.1 Aux termes de l'art. 169 CC, un époux ne peut, sans le consentement exprès de son conjoint, ni résilier le bail, ni aliéner la maison ou l'appartement familial, ni restreindre par d'autres actes juridiques les droits dont dépend le logement de la famille (al. 1). S'il n'est pas possible de recueillir ce consentement ou s'il est refusé sans motif légitime, l'époux intéressé peut en appeler au juge (al. 2). Il s'agit d'une mesure de protection de l'union conjugale qui s'applique en vertu de la loi à tous les époux et a été prise en raison de la nécessité d'assurer le logement familial. Cette disposition est impérative (ATF 115 II 361 (fr), JdT 1990 I 95). Il n'est pas possible de l'exclure ou de la modifier conventionnellement à l'avance (ATF 114 II 396, JdT 1990 I 261).

Cette disposition contient une restriction de la capacité civile de l'époux titulaire de droits sur le logement, en ce sens que cet époux ne peut conclure seul aucun acte juridique valable tendant à disposer du logement de la famille ou à en restreindre la jouissance d'une manière significative (Deschenaux /Steinauer/Baddeley, Les effets du mariage, 3^e éd. 2017, n. 186). Pour certains auteurs, la restriction de l'art. 169 CC s'applique déjà au contrat générateur de l'obligation de transférer, non seulement à l'acte de disposition que constitue la réquisition d'inscription adressée au conservateur du registre foncier (Deschenaux/Steinauer/Baddeley, op. cit., n. 2012). D'autres auteurs conçoivent toutefois que cette restriction de la capacité civile de l'art. 169

CC ne consiste qu'en une restriction du seul droit de disposition, de sorte qu'elle n'influence pas la capacité de l'époux titulaire du logement de la famille de s'engager à en disposer (Hausheer/Reusser/Geiser, Berner Kommentar, N. 38 ad art. 169 ZGB).

Est notamment soumis à l'art. 169 CC le cas où un des époux est membre, avec des tiers, d'une collectivité en main commune, qui est propriétaire de l'immeuble où se trouve le logement de la famille. L'époux propriétaire ne peut consentir à l'aliénation de l'immeuble ou aliéner sa part qu'avec le consentement de son conjoint. La solution est la même si un des conjoints est copropriétaire avec des tiers de la maison ou de l'appartement familial qu'il occupe, ou propriétaire par étage d'un appartement (Deschenaux/Steinauer/Baddeley, op. cit., n. 212b et réf. citées). En cas de partage d'une communauté héréditaire ou d'une copropriété, l'attribution de l'immeuble à un individu autre que l'époux qui en dispose en tant que logement familial en vertu d'arrangements internes doit recevoir l'agrément du conjoint de celui-ci (ATF 118 II 489/491 ss, RNRF 75 1994, p. 345 ; Deschenaux/Steinauer/Baddeley, op. cit., n. 212c et réf. citées).

5.1.2

5.1.2.1 Sauf dans certains cas particuliers non pertinents en l'espèce, l'inscription au registre foncier est nécessaire pour l'acquisition de la propriété foncière (art. 656 al. 1 CC). Constitutive, l'inscription s'opère sur déclaration écrite du propriétaire de l'immeuble auquel se rapporte son objet (art. 963 al. 1 CC ; ATF 141 III 13 consid. 4.1 et réf. citées ; ATF 135 III 585 consid. 2). Le pouvoir d'examen du conservateur du registre foncier se limite principalement à un examen formel. Il ne peut procéder à aucune opération sans légitimation préalable du requérant quant à son droit de disposition et au titre sur lequel se fonde l'opération (art. 965 al. 1 CC). La réquisition doit être écartée si la légitimation fait défaut (art. 966 al. 1 CC). S'agissant du titre d'acquisition, son contrôle porte avant tout sur l'observation des formes auxquelles la validité de l'acte est subordonnée (art. 965 al. 3 CC). En principe, le conservateur ne doit pas examiner la validité matérielle du titre d'acquisition, à moins que le défaut soit

manifeste (ATF 141 III 13 consid. 4.1 et réf. citées ; ATF 124 III 341 consid. 2b).

Aux termes de l'art. 956a al. 1 CC, toutes les décisions de l'office du registre foncier, à l'exclusion de celles par lesquelles il admet une réquisition tendant à une opération au grand livre, sont susceptibles d'être attaquées par la voie d'un recours (Steinauer, Les droits réels, Tome I, 6^e éd. 2019, n.1200 et réf. citée). Le rejet d'une réquisition tendant à une opération au registre peut faire l'objet d'un recours (Steinauer, *ibidem* ; RNR 2005 30/32). Toutefois, selon l'arrêt du Tribunal fédéral précité (ATF 141 III 13), les questions de droit matériel ne peuvent pas être revues dans le cadre de la procédure de recours de l'art. 956a CC (ATF 141 III 13 consid. 4.1 1^{er} § *in fine*).

Aux termes de l'art. 46 al. 1 ORF (ordonnance sur le registre foncier du 23 septembre 2011 ; RS 211.432.1), l'office du registre foncier n'opère d'inscription que sur réquisition. La réquisition ne peut être subordonnée à aucune condition ni réserve (art. 47 al. 1 ORF). L'office du registre foncier vérifie que les conditions légales de l'inscription au grand livre sont réunies sur la base des autres pièces justificatives accompagnant la réquisition (art. 83 al. 1 ORF). Il contrôle ainsi notamment le droit de disposer de la personne qui présente la réquisition (art. 83 al. 2 let. c ORF) et les autorisations et les consentements nécessaires, pour s'assurer qu'ils ont été produits (art. 83 al. 2 let. i ORF). L'art. 51 al. 2 ORF prévoit en outre que les pièces justificatives accompagnant la réquisition d'inscription doivent contenir les indications permettant d'apprécier si le consentement du conjoint est nécessaire pour disposer de l'immeuble (ATF 141 III 13 consid. 4.1).

Lorsque les conditions de l'inscription au grand livre ne sont pas remplies, l'office du registre foncier rejette la requête (art. 87 al. 1 ORF). Il peut toutefois fixer un bref délai au requérant pour produire les pièces justificatives manquantes, à l'échéance duquel il rejettera la requête si le défaut n'est pas réparé (art. 87 al. 2 ORF) (ATF 141 III 13 consid. 4.1).

5.1.2.2 Selon l'art. 11 al. 1 LRF, le conservateur reçoit les réquisitions d'inscription, les porte au journal dès qu'elles sont parvenues à l'Office du registre foncier et se détermine sur leur recevabilité.

Aux termes de l'art. 17 LRF, les réquisitions d'inscription fondées sur des actes soumis à la forme authentique doivent être remises au conservateur dans les quatorze jours dès la date de leur instrumentation par l'officier public (al. 1). Pour les actes soumis à condition, à ratification ou à autorisation, le délai légal court dès le jour de la réalisation de la condition, de la notification de la ratification ou de l'autorisation (al. 4).

5.2

5.2.1 En l'espèce, la décision querellée est une décision par laquelle le juge de paix, en sa qualité de juge de l'exécution, a rejeté la requête du 14 janvier 2022 en exécution de la décision du 22 août 2017, requête dont les conclusions portent en particulier sur l'exécution du chiffre IV de la transaction judiciaire signée par les parties et ratifiée séance tenante par la présidente pour valoir décision entrée en force. Comme l'a retenu le premier juge et l'a relevé l'intimé, les chiffres I à IV de cette transaction judiciaire ont été exécutés lors de la participation des parties à la vente aux enchères privées mise en place par le notaire et lors desquelles les parties y ont renoncé en faveur d'une vente de gré à gré, ainsi que par la conclusion des actes de vente à terme du 27 janvier 2020 et d'exécution de la vente du 26 février 2020.

Pour ce qui concerne l'exécution du chiffre IV de cette transaction judiciaire, on constate qu'il a été exécuté dans la mesure où les prestations à accomplir ne relèvent pas des tâches de l'office du registre foncier (cf. *infra* consid. 5.2.3). Du côté des parties, elles l'ont exécuté dans la mesure où elles ont signé un acte d'exécution de vente notarié le 26 février 2020 par lequel, d'une part, elles ont confirmé les conditions de vente prévues dans l'acte du 27 janvier 2020 et, d'autre part, elles ont constaté et décidé les modalités de vente désignées par le

notaire, en particulier en ajoutant la clause mentionnant que « C.R._____ fournira dans les meilleurs délais le consentement écrit de son épouse à la présente vente. Le notaire pourra légaliser et annexer cette pièce au présent acte. ». Elles ont ainsi subordonné, par acte notarié, l'exécution de la vente au consentement de l'épouse de l'intimé. Du côté du notaire, il a aussi accompli la tâche qui lui incombait, d'une part, en préparant l'acte d'exécution de la vente du 26 février 2020 et en y désignant les modalités et, d'autre part, en requérant l'inscription du transfert immobilier auprès du registre foncier par lettre du 25 août 2020, tout en ayant connaissance de l'absence de consentement de l'épouse de l'intimé.

Contrairement à ce que soutient le recourant, il y a effectivement eu des modifications au cours de l'exécution de la décision du 22 août 2017, comme le fait de passer de la vente aux enchères à la vente de gré à gré et l'ajout de la clause relative au consentement de l'épouse de l'intimé. Toutefois, rien ne justifie de ne pas en tenir compte dans le cadre de l'exécution forcée de la décision du 22 août 2017.

En outre, comme l'a relevé l'intimé au sujet de l'interprétation du chiffre IV de la transaction judiciaire, la requête d'inscription était la seule mesure que le notaire pouvait accomplir dès lors que seul le registre foncier est compétent pour procéder à l'inscription, si les conditions en sont remplies (cf. *infra* consid. 5.2.3).

5.2.2 Compte tenu du refus du conservateur du registre foncier de procéder à l'inscription du transfert immobilier en raison de l'absence du consentement de l'épouse de l'intimé à un tel transfert et afin d'obtenir l'inscription de ce transfert malgré ce défaut de consentement, le recourant a déposé, le 12 octobre 2020, une requête en interprétation de la décision du 21 août 2019. Cette requête tendait à ce que la transaction judiciaire du 22 août 2017 soit exécutoire nonobstant l'absence d'un tel consentement. En d'autres termes, la finalité souhaitée par le recourant en déposant cette requête en interprétation était d'obtenir l'inscription du transfert immobilier litigieux nonobstant l'absence de consentement de

l'épouse de l'intimé, soit la même finalité que celle à laquelle tend implicitement la requête présentement litigieuse en exécution du 14 janvier 2022. Or, dans sa décision du 30 décembre 2020, la juge de l'exécution a rejeté la requête du 12 octobre 2020, au motif que le dispositif de sa décision du 21 août 2019 en exécution de la décision du 22 août 2017 était clair, complet et non contradictoire. Comme exposé précédemment, cette décision a en effet pu être exécutée conformément à la décision du 21 août 2019, les modifications intervenues n'ayant pas péjoré son exécution (cf. *supra* consid. 5.2.1). Quant à la question du caractère exécutoire de la décision du 22 août 2017 nonobstant l'absence de consentement de l'épouse de l'intimé, objet ici litigieux, la juge de l'exécution ne pouvait pas se prononcer dès lors que cet aspect sortait du champ d'application de la décision d'exécution du 21 août 2019, tout comme celle de l'injonction au registre foncier. Cette décision du 30 décembre 2020 n'ayant fait l'objet d'aucun recours, comme l'a retenu le premier juge (p. 7 *in fine* de la décision querellée), elle est devenue définitive et exécutoire. Dès lors que le recourant n'a apporté aucun élément nouveau depuis la reddition de cette décision, qui justifierait de retenir une autre motivation, c'est à juste titre que le premier juge a retenu dans la décision querellée qu'il n'y avait pas lieu de remettre en cause cette décision du 30 décembre 2020.

5.2.3 Concernant le consentement de l'épouse de l'intimé et le refus du conservateur du registre foncier en raison de son défaut, le recourant estime que le juge de l'exécution pourrait néanmoins l'enjoindre à procéder à l'inscription du transfert immobilier. Or, conformément aux dispositions de droit fédéral précitées et rappelées par le Tribunal fédéral (cf. *supra* consid. 5.1.2) et à l'art. 11 al. 1 LRF, il est de la compétence du conservateur du registre foncier d'apprécier la recevabilité des réquisitions d'inscription. Son pouvoir d'examen se limitant principalement à un examen formel, il contrôle le droit de disposer de la personne qui présente la réquisition (art. 83 al. 2 let. c ORF) et les autorisations et les consentements nécessaires, pour s'assurer qu'ils ont été produits (art. 83 al. 2 let. i ORF), en particulier les pièces justificatives accompagnant la réquisition d'inscription devant contenir les indications permettant

d'apprécier si le consentement du conjoint est nécessaire pour disposer de l'immeuble (art. 51 al. 2 ORF). En l'occurrence, au vu de ces dispositions, il appartenait en effet au conservateur du registre foncier d'examiner la recevabilité de la réquisition d'inscription du transfert immobilier et de procéder ou non à l'inscription du transfert immobilier sur la base des pièces fournies par les intéressés, et non au notaire ni à la juge de l'exécution forcée. L'épouse de l'intimé n'ayant pas donné son consentement, c'est à juste titre, comme cela ressort des courriers du 25 août 2020 et du 10 septembre 2021, que le conservateur du registre foncier a constaté qu'une condition formelle n'était pas réalisée et a refusé de procéder à l'inscription. Au demeurant, il ne ressort pas du dossier que ces refus du conservateur auraient été contestés, alors qu'un recours peut être déposé contre les décisions refusant l'inscription en application de l'art. 956a al. 1 CC.

5.2.4 Aussi, l'ajout de la clause concernant le consentement de l'épouse de l'intimé au transfert immobilier est une modification postérieure à la décision du 22 août 2017 qui doit être prise en considération non seulement comme exposé précédemment (cf. *supra* consid. 5.2.1), mais aussi au vu du caractère impératif de l'art. 169 CC, au sujet duquel l'intimé tient des propos pertinents. Toutefois, concernant l'application et la portée de cette disposition à examiner, même sous l'angle du caractère exécutoire de la décision du 22 août 2017, il s'agit d'une question de droit matériel qui ne relève ni de la compétence du conservateur du registre foncier, celui-ci ne devant pas examiner la validité matérielle du titre d'acquisition, à moins que le défaut soit manifeste - or tel n'est pas le cas au vu du considérant 5.1.1 - ni de la compétence du juge de l'exécution, cela même au regard de l'art. 341 al. 1 et 3 CPC. Dès lors, la Cour de céans, statuant dans le cadre d'une procédure d'exécution, n'a pas à examiner les griefs de fond soulevés par les parties en application de l'art. 169 CC, ni même ceux soulevés sous l'angle de l'abus de droit de la part de l'intimé et de son épouse.

5.2.5 En définitive, le recours devant être rejeté et, par conséquent, la requête litigieuse également, il n'est pas déterminant que le premier

juge l'ait rejetée au lieu de la déclarer irrecevable ou sans objet, comme le relève l'intimé.

6. En définitive, le recours doit être rejeté et la décision querellée confirmée.

Dès lors que le recourant succombe, il supportera les frais de deuxième instance (art. 95 et 106 al. 1 CPC), arrêtés à 200 fr. (art. 74 al. 1 TFJC (tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5). Quant aux dépens, les honoraires du conseil de l'intimé peuvent être estimés à 1'200 francs. Le recourant versera donc à l'intimé la somme de 1'200 fr. à titre de dépens de deuxième instance.

Par ces motifs,
la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal,
prononce :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** La décision est confirmée.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge du recourant B.R._____.
- IV.** Le recourant B.R._____ doit verser à l'intimé C.R._____ la somme de 1'200 fr. (mille deux cents francs), à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- Me Adrienne Favre, av. (pour B.R. _____),
- Me Laurent Schuler, av. (pour C.R. _____).

La Chambre des recours 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), 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 Nyon.

La greffière :