Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

5A 378/2016

Arrêt du 22 mars 2017

IIe Cour de droit civil

Composition
MM. les Juges fédéraux von Werdt, Président,
Marazzi, Herrmann, Schöbi et Bovey.
Greffière : Mme Feinberg.

Participants à la procédure
A.A._____,
représenté par Me Denis Bridel, avocat,
recourant,

contre

1. B.A._____,
2. C.A._____,
tous les deux représentés par
Me François Logoz, avocat,
intimés.

Objet
action paulienne (art. 288 LP),

recours contre l'arrêt de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud du 21 mars 2016.

Faits :

A.

A.a. A.A._____ et D.A._____ sont les enfants de E.A._____ et F.A._____, décédés en 1979, respectivement en 2006.
Dans le cadre de la succession de son père, D.A._____ s'est notamment vu attribuer le capital-actions de la société E.A._____ SA, dont il est administrateur-directeur avec signature individuelle depuis le 20 janvier 1998. Son fils, B.A._____, a travaillé au sein de l'entreprise de 2002 jusqu'au-delà de 2006.
Par décision du 21 octobre 2004, le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne (ci-après: le Président du Tribunal d'arrondissement) a accordé un sursis concordataire de six mois à E.A._____ SA et nommé un commissaire au sursis. Le sursis concordataire a ét é prolongé à plusieurs reprises.

A.b. En 2004, la déclaration d'impôt de D.A._____ indiquait une fortune de 2'263'150 fr., des revenus négatifs de 1'293'201 fr. et des dettes de 6'519'967 fr. En 2005, sa situation était pratiquement inchangée (fortune: 2'222'444 fr.; revenus négatifs: 1'250'997 fr. et dettes: 6'281'649 fr.). Sa déclaration d'impôt pour l'année 2006 faisait état d'une fortune de 819'021 fr., de revenus nets de 27'891 fr. et de dettes de 4'219'778 fr., dont 2'456'288 fr. auprès de la société E.A._____ SA.

A.c. Jusqu'au 22 décembre 2006, D.A._____ était propriétaire des parcelles no yyyy (appartement) et no zzzz (box) de la Commune de U._____, inscrites au Registre foncier de Martigny.
A cette même date, D.A._____ a fait don des deux parcelles à ses enfants, C.A._____ et B.A._____, chacun pour une demie, à titre d'avancement d'hoirie. A l'occasion de cette donation, un usufruit a été constitué sur ces immeubles en faveur de D.A._____et de son épouse,

G._____. En même temps, les enfants ont constitué une cédule hypothécaire d'un capital de 500'000 fr. sur l'appartement et le box, ce qui a permis de rembourser la précédente hypothèque et de verser 270'000 fr. sur le compte du commissaire au sursis concordataire de la société E.A._____ SA.

A.d. Le 27 mars 2007, à la suite des conflits rencontrés par A.A._____ et D.A._____ lors des successions de leurs parents, A.A._____ a ouvert action "en nullité partielle de testament, rapport et réduction " devant la Cour civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud (ci-après: la Cour civile), concluant notamment au paiement par son frère de la somme de 850'000 fr., subsidiairement 637'500 fr., sous déduction des avoirs en compte au décès de leur mère.

A.e. Par décision du 12 juillet 2007, le Président du Tribunal d'arrondissement a accordé un nouveau sursis concordataire de cinq mois à E.A._____ SA.

A.f. Lors de l'audience préliminaire du 11 juin 2009 tenue devant la Cour civile, A.A._____ et D.A._____ ont passé une transaction prévoyant que celui-ci devait à son frère la somme de 260'000 fr., payable sur dix ans à raison d'acomptes annuels de 20'000 fr. au minimum, le premier payable au 30 novembre 2009, et ainsi de suite au 30 novembre de chaque année. En cas de retard de plus de 60 jours dans le paiement d'un acompte, l'entier du solde devenait exigible et porterait intérêts à 5% l'an.

A.g. Dans sa déclaration d'impôt pour l'année 2008, D.A._____ a annoncé 2'935'938 fr. de dettes, une fortune de 172'850 fr. et des revenus nets de 107'209 fr., comprenant le salaire de son épouse.

A.h. D.A._____ n'ayant pas payé la première annuité due selon la convention du 11 juin 2009, A.A._____ lui a fait notifier, le 6 mars 2010, un commandement de payer, poursuite n o xxxxx de l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron (ci-après: l'Office des poursuites), portant sur le montant de 260'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1 er février 2010. Le poursuivi a fait opposition.
Par décision du 22 avril 2010, la Justice de paix du district de Lavaux-Oron a prononcé la mainlevée définitive de l'opposition.
Le 24 juin 2010, l'Office des poursuites a procédé à la saisie de salaire et de revenu de D.A._____, à concurrence de 2'000 fr. du 1 er juillet au 31 décembre 2010, puis à hauteur de 4'200 fr. à compter du 1 er janvier 2011.
Le 2 mars 2011, l'Office des poursuites a établi le procès-verbal de saisie valant acte de défaut de biens provisoire.
Le 29 juillet 2011, alors que la saisie de salaire avait été inopérante, l'Office des poursuites a délivré à A.A._____ un acte de défaut de biens après saisie d'un montant de 281'342 fr. 20.

A.i. Dans un rapport daté du 4 mars 2014, un expert immobilier a estimé qu'en 2006, la valeur vénale cumulée de l'appartement et du box de U._____ était de 860'000 fr. libre d'usufruit et de 309'000 fr. en tenant compte de celui-ci.

B.

B.a. Par requête de mesures provisionnelles et superprovisionnelles du 27 mai 2011, A.A._____ a conclu à ce qu'il soit ordonné au Conservateur du Registre foncier de Martigny de procéder à l'annotation d'une restriction du droit d'aliéner les parcelles n o yyyy et zzzz.
Par requête de conciliation du même jour, A.A._____ a conclu à la révocation du transfert effectué sur les immeubles litigieux à titre d'avancement d'hoirie et à ce que, dans l'hypothèse où la réalisation des parcelles visées ne permettrait pas de le désintéresser du montant de 281'342 fr. 20, C.A._____ et B.A._____ soient déclarés ses débiteurs solidaires et lui doivent immédiat paiement de la différence entre le montant précité et le montant net, tous frais payés, effectivement perçu par A.A._____ dans le cadre de la réalisation des immeubles.
Par ordonnance de mesures superprovisionnelles du 1 er juin 2011, le Juge délégué de la Chambre patrimoniale du canton de Vaud (ci-après: la Chambre patrimoniale) a ordonné l'inscription d'une restriction du droit d'aliéner les deux parcelles litigieuses.
Par ordonnance de mesures provisionnelles du 13 janvier 2012, le Juge délégué de la Chambre patrimoniale a ratifié la convention signée par les parties les 22 décembre 2011 et 10 janvier 2012, qui prévoyait notamment que C.A._____ et B.A._____ admettaient l'inscription à titre provisoire de la restriction de leur droit d'aliéner.

B.b. Par demande du 18 octobre 2011, A.A._____ a réitéré les conclusions de sa requête de

conciliation du 27 mai 2011.
Par jugement du 11 mars 2015, la Chambre patrimoniale a révoqué le transfert des immeubles effectué à titre d'avancement d'hoirie, de façon à permettre leur saisie et leur réalisation afin de couvrir la créance de A.A._____ de 281'342 fr. 20.
Par arrêt du 21 mars 2016, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud (ci-après: la Cour d'appel civile) a admis l'appel déposé par C.A._____ et B.A._____ contre le jugement de la Chambre patrimoniale et a rejeté la demande de révocation.

C.

C.a. Par courrier du 19 mai 2016, A.A._____ a sollicité l'effet suspensif au recours qu'il entendait adresser au Tribunal fédéral et a requis la confirmation, par voie de mesures provisionnelles et superprovisionnelles, de " l'interdiction du droit d'aliéner " ordonnée par le Juge délégué de la Chambre patrimoniale.
Par ordonnance du 20 mai 2016, le Président de la II e Cour de droit civil a confirmé, à titre superprovisionnel, la restriction du droit d'aliéner les immeubles litigieux pour la durée de la procédure de recours devant le Tribunal fédéral.

C.b. Par acte du 6 juin 2016, A.A._____ exerce un recours en matière civile au Tribunal fédéral. Il conclut à la réforme de l'arrêt du 21 mars 2016, en ce sens que le jugement de première instance est confirmé et que l'appel formé le 14 mars 2015 contre celui-ci est rejeté dans la mesure de sa recevabilité. Il requiert également l'allocation de dépens pour la procédure de deuxième instance, la cause étant renvoyée à la Cour d'appel civile pour qu'elle en arrête le montant. Subsidiairement, il conclut à l'annulation de l'arrêt attaqué et au renvoi de la cause à l'autorité cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants.
Invités à se déterminer, les intimés ont conclu au rejet du recours et l'autorité cantonale a déclaré se référer aux considérants de son arrêt.

C.c. Par ordonnance du 22 juin 2016, le Président de la II e Cour de droit civil a admis la requête d'effet suspensif et a confirmé l'ordonnance de mesures superprovisionnelles du 20 mai 2016 pour la durée de la procédure de recours devant le Tribunal fédéral.

Considérant en droit :

1.
Le recours a été déposé dans le délai légal (art. 100 al. 1 LTF) à l'encontre d'une décision finale (art. 90 LTF) rendue en matière de poursuite pour dettes et de faillite (art. 72 al. 2 let. a LTF) par une autorité cantonale de dernière instance statuant sur recours (art. 75 al. 1 et 2 LTF), dans une affaire pécuniaire dont la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF), celle-ci correspondant pour l'action révocatoire en dehors de la faillite (ou du concordat par abandon d'actif) au montant de la créance constatée dans l'acte de défaut de biens ou, si elle est inférieure, à la valeur du bien soustrait par l'acte révocable (arrêts 5A 313/2012 du 5 février 2013 consid. 1; 5A 58/2009 du 28 septembre 2009 consid. 1.2). Le recourant, qui a été débouté de ses conclusions par la juridiction précédente, a qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF).

2.

2.1. Le recours en matière civile peut être formé pour violation du droit fédéral tel qu'il est délimité par les art. 95 s. LTF. Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF), sans être lié ni par les motifs de l'autorité précédente, ni par les moyens des parties; il peut donc admettre le recours en se fondant sur d'autres arguments que ceux invoqués par le recourant, comme il peut le rejeter en opérant une substitution de motifs (ATF 138 II 331 consid. 1.3; arrêt 4A 445/2015 du 23 juin 2016 consid. 1.3 non publié in ATF 142 III 466). Toutefois, compte tenu de l'obligation de motiver qui incombe au recourant en vertu de l'art. 42 al. 2 LTF, il n'examine pas toutes les questions juridiques qui peuvent se poser, mais seulement celles qui sont soulevées devant lui (ATF 142 III 364 consid. 2.4 et les références). Pour satisfaire à son obligation de motiver, le recourant doit discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit; il n'est pas indispensable qu'il indique expressément les dispositions légales - le numéro des articles de loi - ou qu'il désigne expressément les principes non écrits de droit qui auraient été violés; il
suffit qu'à la lecture de son exposé, on comprenne clairement quelles règles de droit auraient été, selon lui, transgressées par l'autorité cantonale (ATF 142 I 99 consid. 1.7.1; 140 III 86 consid. 2 et

les références). En outre, le Tribunal fédéral ne connaît de la violation des droits fondamentaux que si de tels griefs ont été invoqués et motivés par le recourant ("principe d'allégation", art. 106 al. 2 LTF), c'est-à-dire s'ils ont été expressément soulevés et exposés de façon claire et détaillée (ATF 142 II 369 consid. 2.1; 142 III 364 consid. 2.4).

2.2. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ceux-ci ont été constatés de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Le recourant qui soutient que les faits ont été établis d'une manière manifestement inexacte, c'est-à-dire arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 140 III 115 consid. 2, 264 consid. 2.3), doit satisfaire au principe d'allégation susmentionné (art. 106 al. 2 LTF; cf. supra consid. 2.1). Il ne saurait dès lors se borner à critiquer la décision attaquée comme il le ferait en instance d'appel, où l'autorité de recours jouit d'une libre cognition; il ne peut, en particulier, se contenter d'opposer sa thèse à celle de la juridiction cantonale, mais doit démontrer, par une argumentation précise, que cette décision repose sur une appréciation des preuves manifestement insoutenable. Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables (ATF 140 III 264 consid. 2.3).
En l'espèce, le recourant ne soutient pas que la cour cantonale aurait arbitrairement apprécié les preuves ou établi les faits. Partant, seuls les faits tels que retenus dans la décision querellée seront pris en considération, en particulier s'agissant des opérations inscrites au Registre foncier le 22 décembre 2006 (cf. supra let. A.c).

3.
Le recourant se plaint de la violation des art. 288 et, sans s'y référer expressément (cf. supra consid. 2.1), 290 LP.

3.1. La cour cantonale a considéré que, selon le cours ordinaire des choses, le débiteur qui a aliéné par avancement d'hoirie ses immeubles ne l'aurait pas fait s'il n'avait pas réservé le double usufruit et obtenu des liquidités pour son entreprise. Partant, on ne pouvait retenir que les différentes opérations inscrites le même jour au registre foncier ne procédaient pas d'un acte unique et que les enfants du débiteur, après avoir reçu en donation des immeubles libres d'usufruit et grevés d'une dette hypothécaire de 200'000 ou 230'000 fr., auraient dans un second temps librement consenti un usufruit en faveur de leurs parents et une augmentation de la dette hypothécaire à 500'000 fr. afin de pouvoir verser 270'000 fr. à fonds perdus sur le compte du commissaire au sursis concordataire de la société E.A._____ SA. Il était bien plutôt conforme au cours ordinaire des choses que le débiteur avait aliéné ses immeubles précisément parce qu'il avait ainsi pu constituer simultanément un usufruit et obtenir des liquidités pour son entreprise. D'ailleurs, les courriers du 21 décembre 2006, adressés au notaire et à la banque I._____, relatifs à l'acte constitutif de la cédule hypothécaire du même jour, étaient signés par les enfants
mais aussi et en premier lieu par leur père. Au vu de ces éléments, la cour cantonale a estimé qu'il y avait lieu d'admettre que les constitutions de la cédule hypothécaire et de l'usufruit avaient été faites simultanément à l'aliénation des immeubles. Il résultait donc de ces circonstances que la valeur des charges grevant l'immeuble dépassait la valeur de la nue-propriété. Par conséquent, il ne s'agissait pas d'un " cas de distraction " de la part des intimés afin de porter préjudice au recourant dans la mesure où aucun préjudice n'avait été causé à A.A._____ par l'acte dont il requerrait la révocation. Pour le surplus, la juridiction précédente a relevé que le recourant aurait dû actionner D.A._____, son épouse ou la banque afin de révoquer la constitution de l'usufruit ou celle de la cédule hypothécaire, qui étaient en réalité les actes qui auraient pu lui causer un préjudice.

3.2. Le recourant soutient que la cour cantonale a violé l'art. 288 LP. Sans la donation incriminée, la saisie aurait porté puisqu'elle aurait eu pour objet un immeuble d'une valeur de 860'000 fr., dont à déduire 200'000 fr. d'hypothèque, pour couvrir une créance de 281'342 fr. 20. Que la donation soit intervenue à certaines conditions n'y changerait rien, dès lors que c'est par la donation que le débiteur s'est séparé de son bien saisissable, la constitution d'un double usufruit, respectivement l'augmentation de l'hypothèque en faveur du débiteur ne pouvant se réaliser sans la volonté, sinon la complicité active, des bénéficiaires de la donation, lesquels ont ainsi participé à l'opération du débiteur visant à soustraire l'immeuble à la saisie. Le débiteur ne se serait dès lors pas dessaisi d'un bien sans valeur parce qu'hypothéqué à hauteur de celle-ci mais bien d'un immeuble valant 660'000 fr. nets que " les donataires ont accepté, en leur qualité de nouveaux propriétaires, de grever d'usufruits et d'une hypothèque augmentée, tant il est vrai que le débiteur, ayant renoncé à son droit de propriété, ne pouvait lui-même constituer des servitudes et hypothèques ". Selon le recourant, il serait également faux de retenir qu'il aurait

dû s'en prendre aux usufruitiers ou au créancier gagiste, les opérations les concernant n'ayant pu intervenir sans le transfert de propriété qui en constituerait une condition préalable sine qua non. La donation serait ainsi le seul acte dont le débiteur s'est rendu " coupable " et dont la révocation serait possible.

3.3.

3.3.1. La saisie ayant eu lieu avant l'entrée en vigueur, le 1 er janvier 2014, de l'alinéa deux nouveau de l'art. 288 LP (révocation d'un acte accompli en faveur d'une personne proche) introduit par le chiffre I de la loi fédérale du 21 juin 2013 modifiant la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889 (RO 2013 4111), c'est à juste titre que l'autorité cantonale a appliqué l'art. 288 LP dans son ancienne teneur (arrêt 5A 85/2015 du 7 mai 2015 consid. 4.1 et les références).

3.3.2. Selon cet article, sont révocables tous actes faits par le débiteur dans les cinq ans qui précèdent la saisie ou la déclaration de faillite dans l'intention reconnaissable par l'autre partie de porter préjudice à ses créanciers ou de favoriser certains créanciers au détriment des autres. Cette disposition suppose notamment la réalisation des trois conditions suivantes: l'existence d'un préjudice causé au créancier, à savoir une diminution du produit de l'exécution forcée ou de la part du créancier à ce produit ou une aggravation de sa position dans la procédure d'exécution forcée (ATF 135 III 276 consid. 6.1.2; 101 III 92 consid. 4a), l'intention du débiteur de causer ce préjudice (intention dolosive) et la possibilité pour le bénéficiaire de l'acte de reconnaître cette intention (caractère reconnaissable de l'intention dolosive) (ATF 137 III 268 consid. 4; 136 III 247 consid. 3).

3.3.3. S'agissant de la première condition, le préjudice est présumé à l'égard du créancier porteur d'un acte de défaut de biens, de sorte que le demandeur n'a pas à prouver que l'acte a effectivement causé un préjudice à lui-même ou à plusieurs autres créanciers. Néanmoins, le défendeur à l'action révocatoire peut renverser cette présomption en établissant que l'acte n'a pas entraîné un tel préjudice dans le cas particulier, parce que le demandeur aurait subi une perte même si l'acte révocable n'avait pas été accompli (ATF 136 III 247 consid. 3). Le droit d'intenter une action révocatoire n'est en effet accordé qu'au créancier qui, dans la procédure d'exécution forcée, se trouve plus mal placé qu'il ne le serait si l'acte attaquable ne s'était pas produit. L'action révocatoire ne vise pas à punir le défendeur, mais à rétablir la situation dans laquelle se serait trouvé, sans l'acte incriminé, le patrimoine du débiteur lors de la saisie, et en tant qu'il aurait servi à désintéresser le créancier demandeur. L'action paulienne suppose une atteinte aux droits d'exécution du créancier demandeur à l'encontre de son débiteur, qui est la conséquence de l'acte attaqué; il appartient donc au défendeur à l'action de prouver que cet acte ne
pouvait entraîner un préjudice de cette nature dans le cas concret (ATF 137 III 268 consid. 4.1 et les références; 135 III 276 consid. 6.1.1).

3.4. En l'espèce, il n'est pas contesté que le recourant est porteur d'un acte de défaut de biens définitif pour la somme de 281'342 fr. 20. Se référant à un arrêt publié aux ATF 38 II 329, selon lequel n'est pas révocable le transfert d'un immeuble moyennant reprise des dettes hypothécaires dont la valeur dépasse celle de l'immeuble transféré, la juridiction précédente a toutefois considéré qu'en l'espèce, aucun préjudice n'avait été causé au recourant par l'acte dont il cherchait la révocation, étant donné que la valeur des charges grevant les immeubles (500'000 fr.) dépassait la valeur de la nue-propriété sur ceux-ci (309'000 fr.). Ce faisant, l'autorité cantonale a examiné les conséquences du transfert immobilier sur le patrimoine du débiteur comme si les actes de constitution de l'usufruit et de la cédule hypothécaire avaient eu lieu préalablement au transfert litigieux. Or, selon les constatations de l'arrêt querellé - qui ne sont pas remises en cause conformément aux exigences de motivation susrappelées (cf. supra consid. 2.2) -, il y a lieu d'admettre que la constitution de la cédule hypothécaire et de l'usufruit ont été faites simultanément aux transferts immobiliers litigieux. Afin de déterminer si la condition du
préjudice causé au créancier était remplie, il convenait ainsi de comparer le patrimoine du débiteur tel qu'il existait avant l'exécution de la combinaison d'actes juridiques mise en place par le débiteur et après celle-ci. Initialement, le patrimoine du débiteur comprenait deux immeubles dont la valeur totale se situait entre 630'000 fr. et 660'000 fr., selon l'estimation de l'expert immobilier - non contestée par les parties (cf. supra consid. 2.2) - et après déduction des dettes hypothécaires. Comme le souligne à juste titre le recourant, le débiteur ne s'est donc en l'espèce pas défait d'immeubles dont la valeur était inférieure à celle des dettes hypothécaires les grevant. Une fois les actes juridiques inscrits au Registre foncier, le débiteur ne disposait plus, en commun avec son épouse, que d'un usufruit sur les immeubles considérés, étant au demeurant rappelé que lorsque le débiteur a constitué en sa faveur ou en faveur d'un tiers un usufruit, la révocabilité de l'acte demeure indépendamment du rapport entre

prestation et contre-prestation, dès lors que cet acte a pour effet de substituer à un bien facilement réalisable un droit relativement saisissable (art. 93 al. 1 LP), péjorant ainsi la position du créancier dans
l'exécution forcée (ATF 130 III 235 consid. 2.1.1 et les références [en lien avec l'art. 286 al. 2 ch. 2 LP et la constitution d'un droit d'habitation]; H.-R. SCHÜPBACH, Droit et action révocatoires, 1997, n. 80 ad art. 286 LP). La combinaison d'actes juridiques considérée a donc en l'espèce porté atteinte aux droits d'exécution du recourant à l'encontre de son débiteur, de sorte que la condition (objective) du préjudice causé au créancier est remplie.

3.5. La cour cantonale nie également la légitimation passive des intimés, ce que le recourant conteste sans toutefois se référer expressément à l'art. 290 LP (cf. supra consid. 2.1). Selon cette disposition, l'action révocatoire est intentée contre les personnes qui ont traité avec le débiteur ou qui ont bénéficié d'avantages de sa part, contre leurs héritiers ou leurs autres successeurs à titre universel et contre les tiers de mauvaise foi. En l'occurrence, les intimés ont non seulement traité avec le débiteur mais ont également acquis les immeubles sortis du patrimoine de celui-ci par l'effet de l'acte attaqué (ATF 135 III 265 consid. 3). Dans ces circonstances, ils ont la légitimation passive, étant précisé que - contrairement à ce qu'ils semblent prétendre - la question de leur enrichissement n'est pas déterminante à cet égard et que les effets de la révocation n'ont pas à être examinés à ce stade de la procédure.

3.5.1. Au vu des éléments qui précèdent, il convient d'admettre le recours. La cour cantonale n'ayant pas examiné si les autres conditions de l'art. 288 LP (intention dolosive et caractère reconnaissable de celle-ci; cf. supra consid. 3.3.2) sont remplies, il convient de lui renvoyer la cause (art. 107 al. 2 LTF) afin qu'elle procède à cet examen.

4.
En conclusion, le recours est admis et la cause est renvoyée à l'autorité cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Les frais judiciaires et les dépens sont mis solidairement à la charge des intimés, qui succombent (art. 66 al. 1 et 5, 68 al. 1, 2 et 4 LTF). Il appartiendra à la cour cantonale de statuer à nouveau sur les frais et dépens de la procédure cantonale (art. 67 et 68 al. 5 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.
Le recours est admis, la décision attaquée est annulée et l'affaire est renvoyée à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

2.
Les frais judiciaires, arrêtés à 3'000 fr., sont mis solidairement à la charge des intimés.

3.
Une indemnité de 3'500 fr., à verser au recourant à titre de dépens, est mise solidairement à la charge des intimés.

4.
Le présent arrêt est communiqué aux parties, à la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud et au Registre foncier de Martigny.

Lausanne, le 22 mars 2017

Au nom de la IIe Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : von Werdt

La Greffière : Feinberg