Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
5P.19/2005 /svc

Arrêt du 25 mai 2005
IIe Cour civile

Composition
MM. et Mme les Juges Raselli, Président,
Hohl et Marazzi.
Greffier: M. Abrecht.

Parties
A._____,
B._____,
C._____,
recourantes,
toutes trois représentées par Me Alain Thévenaz, avocat,

contre

Commune de X._____,
intimée, représentée par Me Jean-Michel Henny, avocat,
Chambre des recours du Tribunal cantonal du canton de Vaud, Palais de justice de l'Hermitage,
route du Signal 8, 1014 Lausanne.

Objet
art. 9, 26, 29 Cst. (exécution forcée d'un transfert immobilier),

recours de droit public contre l'arrêt de la Chambre des recours du Tribunal cantonal du canton de Vaud du 2 décembre 2004.

Faits:
A.
Par jugement du 22 février 2001, la Cour civile du Tribunal cantonal vaudois a ordonné à A._____, B._____, C._____ et D._____ (ci-après : les consorts A._____), sous la menace des peines prévues par l'art. 292 CP, de signer les actes nécessaires au transfert de la propriété de la parcelle n°aaa du cadastre de X._____ à la Commune de X._____, en échange d'une surface de 11'914 m2 à détacher de la parcelle n°xxx du cadastre de X._____, propriété de la Commune de X._____.

Par arrêt du 21 février 2002 (4C.308/2001), le Tribunal fédéral a rejeté un recours en réforme interjeté par les consorts A._____ contre ce jugement.
B.
Par décision du 19 mars 2003 intitulée "sommation préalable", le Juge de paix du cercle de Morges a sommé les consorts A._____ -?à savoir désormais A._____, B._____ et C._____, D._____ ayant dans l'intervalle renoncé à son usufruit sur la parcelle n°aaa - de se rendre le 10 avril 2003 à 16 h à l'étude de la notaire Gaussen-Neuenschwander à Morges et de signer le texte définitif de l'acte notarié d'échange immobilier ainsi que le texte définitif de l'acte de mutation de gage immobilier nécessaires au transfert de la propriété de la parcelle n°aaa du cadastre de X._____ à la Commune de X._____, en échange d'une surface de 12'274 m2 à détacher de la parcelle n°xxx du cadastre de X._____, propriété de la Commune de X._____, tels que rédigés par la notaire précitée (chiffre 1 de la sommation). Le Juge de paix a en outre dit qu'à défaut

d'exécution à la date prévue, il serait suivi à l'exécution forcée conformément aux art. 513 ss CPC/VD, pour autant que l'ordonnance d'exécution soit requise dans les 30 jours (ch. 2 et 3).

Par arrêt du 5 juin 2003, la Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois a confirmé le chiffre 1 de cette décision, sous réserve de la date prévue pour la signature des actes notariés qui devait être refixée par le Juge de paix, mais a supprimé les chiffres 2 et 3. En bref, elle a constaté que l'objet de la sommation était correctement délimité, même si la surface visée par l'acte était supérieure de 360 m2 à celle arrêtée à l'époque dans la promesse d'échange. En revanche, l'obligation de signer un acte n'était pas de nature à être exécutée par un tiers, de sorte que la contrainte pénale était la seule solution possible (art. 512a CPC/VD) et que la voie de l'exécution forcée selon les art. 513 ss CPC/VD n'était pas ouverte. La Chambre des recours a toutefois précisé que, comme le jugement de la Cour civile condamnait les consorts A._____ à faire une déclaration de volonté, l'art. 516 CPC/VD demeurait réservé.
C.
Le 27 juin 2003, le Juge de paix a rendu une nouvelle "sommation préalable," dont le chiffre 1 était identique à celui de la précédente sous réserve de la date prévue pour la signature des actes notariés, fixée au 11 août 2003 à 14 h. Il a assorti cette sommation de la menace des peines prévues à l'art. 292 CP (ch. 2).

Le 11 août 2003, les consorts A._____ ont refusé de signer les actes nécessaires au transfert de propriété devant la notaire Gaussen-Neuenschwander, laquelle a établi un constat de carence. Ils ont été dénoncés par le Juge de paix à l'autorité d'instruction pénale pour infraction à l'art. 292 CP.
D.
Le 17 décembre 2003, la Commune de X._____ a requis le Juge de paix d'inviter le conservateur du registre foncier "à procéder au transfert immobilier tel que résultant des actes d'échange immobilier et de mutation de gage immobilier annexés au constat de carence établi le 11 août 2003 par Me Anne Gaussen-Neuenschwander, notaire à Morges et annexés à la présente requête". Les consorts A._____ ont conclu au rejet de la requête.

Par ordonnance du 6 juillet 2004, le Juge de paix a invité le conservateur du registre foncier du district de Morges à procéder au transfert immobilier tel que résultant des actes d'échange immobilier et de mutation de gage immobilier annexés au constat de carence établi le 11 août 2003 par la notaire Anne Gaussen-Neuenschwander et annexés à cette ordonnance.
E.
Par arrêt du 8 octobre 2004, la Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois, admettant partiellement un recours des consorts A._____, a réformé cette ordonnance en ce sens que le texte définitif de l'acte notarié d'échange immobilier ainsi que le texte définitif de l'acte de mutation de gage immobilier nécessaires au transfert de la propriété de la parcelle n aaa du cadastre de X._____ à la Commune de X._____, en échange d'une surface de 12'274 m2 à détacher de la parcelle n°xxx du cadastre de X._____, propriété de la Commune de X._____, tels que rédigés par la notaire Anne Gaussen-Neuenschwander, sont réputés signés par les consorts A._____.

La motivation de cet arrêt, dans ce qu'elle a d'utile à retenir pour l'examen du recours, est en substance la suivante :
E.a La procédure cantonale d'exécution forcée (art. 500 al. 2 CPC/VD) comporte en principe deux étapes : la sommation préalable (art. 512, 512a et 512b CPC/VD), puis l'ordonnance d'exécution (art. 513 ss CPC/VD). Saisi d'une requête d'exécution forcée, le juge de paix doit y donner suite après avoir contrôlé uniquement sa compétence, l'existence d'un jugement exécutoire ou d'un acte assimilable, d'une sommation préalable et du respect du délai de péremption (JdT 1990 III 19).

En l'espèce, le juge de paix était compétent (art. 508 CPC/VD) pour ordonner l'exécution forcée sur la base du jugement exécutoire de la Cour civile (art. 501, 502 et 504 CPC/VD), après la sommation préalable confirmée par arrêt de la Chambre des recours (art. 512 CPC/VD) et dans le délai péremptoire de trente jours (art. 513 al. 2 CPC/VD), suspendu jusqu'à la réception dudit arrêt (JdT 1990 III 19).
E.b Lorsque celui qui entend obtenir une inscription au registre foncier n'a pas demandé ou obtenu un jugement formateur au sens de l'art. 665 CC, qui lui permet de requérir lui-même l'inscription (Steinauer, Les droits réels,

tome II, 3e éd. 2002, n. 1555), mais qu'il a obtenu un jugement condamnatoire imposant à l'aliénateur de faire la déclaration de volonté nécessaire à l'inscription, il peut requérir l'exécution forcée de ce jugement selon la procédure cantonale (Steinauer, op. cit., n. 1555a).

En l'espèce, le jugement rendu par la Cour civile a refusé d'allouer à la Commune de X._____ les conclusions formatrices que celle-ci avait prises pour le motif que ces conclusions ne visaient pas l'un des consorts nécessaires (D._____). La Commune de X._____ n'a donc pas pu obtenir le mode facilité d'exécution forcée prévu par le droit fédéral, mais devait suivre toute la procédure d'exécution forcée prévue par le droit cantonal, comme elle l'a fait à juste titre.
E.c En cas de refus d'une partie d'exécuter un acte, le juge de l'exécution forcée ne peut pas inviter directement le conservateur d'un registre public à procéder à l'inscription découlant de la perfection de cet acte; il suffit que, dans son ordonnance, le magistrat constate que la signature des actes nécessaires à une telle inscription est réputée fournie par la partie récalcitrante (cf. art. 516 CPC/VD). Il appartient au notaire d'en tirer les conséquences et de présenter les actes considérés comme signés, avec leur justification, au conservateur en vue de l'inscription au registre foncier.
E.d En ce qui concerne le contenu du dispositif de l'ordonnance -?qui a à tort (cf. lettre E.c supra) invité directement le conservateur du registre foncier à procéder au transfert immobilier -, le juge tant de première que de seconde instance peut statuer d'office sur les mentions en vue de l'exécution forcée. Dans le cadre d'une procédure non contentieuse, qui n'est pas formaliste dans l'examen des questions de fond, où l'annulation est réservée aux vices irréparables et où le recours est pleinement dévolutif (JdT 2003 III 35 consid. 1c; JdT 2002 III 186 consid. 1c et 1d; JdT 2000 III 8 consid. 1c), le juge intervient en effet pour déterminer les modalités de l'exécution forcée.

En procédure non contentieuse, il suffit que les conclusions permettent de comprendre sans doute possible la volonté de celui qui les a prises, comme c'est le cas en l'espèce. En effet, l'intention de la Commune de X._____ d'obtenir le transfert effectif d'une propriété immobilière, conformément au jugement rendu par la Cour civile, ne fait pas de doute. Par ailleurs, comme exposé plus haut (cf. lettre E.c supra), le constat judiciaire que des actes notariés sont réputés signés par les consorts A._____ constitue une étape intermédiaire vers l'inscription au registre foncier, qui entre nécessairement dans la teneur des conclusions formulées (à savoir l'invitation à inscrire). Dès lors, la Chambre des recours peut réformer l'ordonnance attaquée en adaptant le texte de la sommation préalable qu'elle a approuvé dans son précédent arrêt.
F.
Agissant par la voie du recours de droit public au Tribunal fédéral pour violation de droits constitutionnels des citoyens, plus précisément des art. 9, 26 et 29 Cst., les consorts A._____ concluent avec dépens à l'annulation de l'arrêt de la Chambre des recours et au renvoi de la cause à l'autorité cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Il n'a pas été ordonné d'échange d'écritures.

Le Tribunal fédéral considère en droit:
1.
1.1 Formé en temps utile (art. 89 al. 1 OJ) contre une décision finale (cf. art. 87 OJ) prise en dernière instance cantonale (art. 86 al. 1 OJ), pour une prétendue violation de droits constitutionnels des citoyens (art. 84 al. 1 let. a OJ) qui ne peut pas être soumise par une action ou par un autre moyen de droit quelconque au Tribunal fédéral ou à une autre autorité fédérale (art. 84 al. 2 OJ), le recours est en principe recevable.
1.2 Toutefois, le recourant n'est pas admis à invoquer, dans un recours de droit public contre une décision ordonnant l'exécution d'un jugement exécutoire, l'inconstitutionnalité de ce dernier, sauf s'il se plaint de la violation de droits inaliénables et imprescriptibles (ATF 118 Ia 209 consid. 2b). Sous cette réserve, les griefs dirigés non pas contre l'exécution forcée en tant que telle, mais contre le jugement de fond dont l'exécution est ordonnée, sont irrecevables (ATF 120 Ia 369 consid. 2).
1.3 En outre, comme le recours de droit public n'est recevable que contre les décisions prises en dernière instance cantonale (art. 86 al. 1 OJ), sont seuls recevables devant le Tribunal fédéral les moyens qui, pouvant l'être, ont été présentés à l'autorité cantonale de dernière instance (ATF 118 Ia 20 consid. 5a; 114 Ia 205 consid. 1a). La jurisprudence n'admet la recevabilité de moyens de droit nouveaux que si l'autorité cantonale de dernière instance disposait d'un pouvoir d'examen libre et devait appliquer le droit d'office; cette exception ne vaut

cependant que pour les griefs qui ne se confondent pas avec l'arbitraire, et pour autant que le comportement du recourant soit conforme à la règle de la bonne foi (ATF 119 Ia 88 consid. 1a; 117 Ia 491 consid. 2a, 522 consid. 3a et les arrêts cités).
2.
Avant d'examiner les griefs des recourantes contre l'arrêt de la Chambre des recours du Tribunal cantonal, il sied de rappeler quelques principes relatifs à la sanction de l'obligation contractée par une partie de vendre ou d'échanger un immeuble dont elle est propriétaire.
2.1 Conformément aux principes généraux de l'acquisition des droits réels, l'acquisition de la propriété foncière suppose un titre d'acquisition (acte générateur de l'obligation de transférer la propriété) et une opération d'acquisition; cette dernière est elle-même constituée d'un acte de disposition, soit la réquisition adressée au conservateur du registre foncier d'inscrire l'acquéreur comme nouveau propriétaire, et d'un acte matériel, soit l'inscription au grand livre (Steinauer, Les droits réels, tome II, 3e éd. 2002, n. 1539). Dans le cas d'une vente ou d'un échange immobiliers, tant la perfection du titre d'acquisition (contrat de vente ou d'échange) que la réquisition d'inscription au registre foncier présupposent ainsi une déclaration de volonté de la part de l'aliénateur.
2.2 Si l'aliénateur qui a promis de conclure un contrat de vente ou d'échange - lequel doit être passé en la forme authentique en vertu de l'art. 657 al. 1 CC - refuse d'exécuter sa promesse de contracter (cf. art. 22 CO), l'acquéreur peut agir en justice pour obtenir la condamnation de l'aliénateur à faire la déclaration de volonté requise. En principe, cette déclaration de volonté est alors remplacée par le jugement, qui tient lieu de la déclaration, et ce même si aucune disposition expresse de procédure cantonale, telle que l'art. 516 CPC/VD, ne le prévoit (Hohl, Procédure civile, tome I, 2001, n. 117). En effet, le Tribunal fédéral a jugé que le principe exprimé à l'art. 78 PCF - selon lequel le jugement condamnant le défendeur à faire une déclaration tient lieu de déclaration - a une portée générale, valable même sans disposition expresse de la procédure cantonale (ATF 97 II 48 consid. 4b; cf. Steinauer, op. cit., n. 1555a).

Lorsque l'acquéreur est au bénéfice d'un titre d'acquisition - ou d'un jugement qui en tient lieu (ATF 97 II 48 consid. 4b) - et que le propriétaire refuse de requérir l'inscription au registre foncier, l'acquéreur peut demander au juge du fond l'attribution du droit de propriété (art. 665 al. 1 CC). Le jugement rendu à la suite d'une telle action en exécution est un jugement formateur, attribuant directement la propriété au demandeur, qui peut requérir lui-même l'inscription (art. 665 al. 2 et 963 al. 2 CC; Steinauer, op. cit., n. 1555; Hohl, op. cit., n. 118). Celle-ci est déclarative (art. 656 al. 2 CC et art. 18 al. 2 let. d ORF; ATF 84 II 187 consid. 2; 85 II 474 consid. 5).
2.3 Lorsque, en raison des conclusions formulées, la partie demanderesse n'a obtenu qu'un jugement condamnatoire imposant à l'aliénateur de faire la manifestation de volonté nécessaire au transfert de la propriété, il est admis en doctrine qu'elle peut ensuite en obtenir l'exécution forcée selon la procédure cantonale, dans la mesure où l'autorisation d'opérer l'inscription n'a pas été délivrée directement dans le jugement (Steinauer, op. cit., n. 1555a).
3.
3.1 Selon les recourantes, l'autorité cantonale aurait fait une application arbitraire des règles de procédure civile vaudoise relatives à l'exécution forcée, et violé par là même la garantie de la propriété (art. 26 Cst.), en prononçant que le texte définitif de l'acte notarié d'échange immobilier était réputé signé par les recourantes. En agissant ainsi, la cour cantonale aurait en effet outrepassé les compétences dont elle dispose dans le cadre de la procédure d'exécution forcée, le juge de l'exécution forcée ne pouvant pas rendre un jugement formateur, mais uniquement contraindre une partie à exécuter un jugement condamnatoire. Or s'agissant d'une obligation qui n'est pas susceptible d'être accomplie par un tiers, la sommation ne pourrait pas être suivie d'exécution forcée, mais seulement d'une dénonciation pénale, conformément à l'art. 512a CPC/VD.
3.2 Devant la Cour civile du Tribunal cantonal, l'intimée avait pris des conclusions principales tendant à ce que le conservateur du registre foncier fût invité à procéder aux inscriptions découlant de l'échange entre la Commune de X._____, d'une part, et A._____, B._____ et C._____, d'autre part (jugement du 22 février 2001, p. 23; cf. lettre E.b supra). La Cour civile a rejeté ces conclusions pour le motif qu'elles ne visaient pas D._____, alors que celle-ci était pourtant héritière de la succession de feu U._____, lui-même partie originaire à l'échange avec la Commune de X._____ (jugement du 22 février 2001, p. 33); elle a en revanche fait droit aux conclusions condamnatoires subsidiaires prises par l'intimée contre les quatre consorts A._____ (cf. lettre A supra).

3.3 On a vu que, lorsqu'en raison des conclusions formulées, la partie demanderesse n'a obtenu qu'un jugement condamnatoire imposant à l'aliénateur de faire la manifestation de volonté nécessaire au transfert de la propriété, elle peut ensuite en obtenir l'exécution forcée selon la procédure cantonale (cf. consid. 2.3 supra). Contrairement à ce que soutiennent les recourantes, cette exécution forcée ne se limite pas, en procédure civile vaudoise, à la contrainte pénale. Certes, l'art. 512a CPC/VD, qui vise les obligations ne pouvant être exécutées que par la partie, mentionne uniquement la menace des peines prévues par l'art. 292 CP, dans l'idée que, si la partie ne se soumet pas au jugement, la contrainte pénale est alors la seule solution possible (cf. Poudret/Wurzburger/Haldy, Procédure civile vaudoise, 2e éd. 1996, ad art. 512a CPC/VD). Toutefois, bien que l'obligation de faire une déclaration de volonté ne soit pas de nature à être exécutée par un tiers, la contrainte pénale n'est pas la seule voie envisageable pour obtenir l'exécution forcée lorsqu'une partie est condamnée à faire une déclaration de volonté. L'art. 516 CPC/VD - exprimant d'ailleurs un principe général qui devrait être appliqué même en l'absence de cette
disposition expresse (cf. consid. 2.2 supra) - dispose en effet que lorsque la partie est condamnée à faire une déclaration de volonté, le jugement tient lieu de la déclaration. Or comme on l'a vu, ce principe peut être appliqué dans le cadre de l'exécution forcée lorsque le juge du fond, en raison des conclusions prises devant lui, n'a pas pu rendre un jugement formateur (cf. consid. 2.3 supra).
3.4 La cour cantonale n'a pas délivré l'autorisation d'opérer l'inscription au registre foncier, comme on aurait pu l'imaginer (cf. consid. 2.2 supra), mais s'est bornée à dire que les actes nécessaires au transfert de propriété, qui ont fait l'objet du constat de carence, étaient réputés signés par les recourantes (cf. lettres E.c et E.d supra). Cette interprétation ne fait toutefois pas l'objet de critiques de la part des recourantes - sous réserve du reproche fait à la cour cantonale d'avoir statué extra petita, qui sera examiné plus loin (cf. consid. 5 infra) -, de sorte qu'il n'y a pas lieu de s'y pencher.
3.5 En définitive, il n'apparaît pas que la cour cantonale ait fait une interprétation et une application arbitraires des règles de procédure civile vaudoise relatives à l'exécution forcée en prononçant, après que les recourantes n'avaient pas donné suite à la sommation qui leur avait été faite de signer les actes litigieux, que ceux-ci étaient réputés signés par les recourantes. Cela étant, le grief de violation de la garantie de la propriété (art. 26 Cst.), qui n'est pas motivé autrement que par référence au grief d'arbitraire avec lequel il se confond ainsi, ne peut qu'être écarté.
4.
4.1 Les recourantes font ensuite valoir que l'autorité cantonale serait tombée dans l'arbitraire en faisant droit à la requête d'exécution forcée alors que celle-ci s'écartait sur deux points du jugement rendu par la Cour civile : en effet, ce jugement ne se référait pas à l'acte de mutation de gage immobilier mentionné dans la requête d'exécution forcée; en outre, il parlait d'une surface de 11'914 m2 à détacher de la parcelle n°xxx, alors qu'en procédure d'exécution forcée cette surface est passée à 12'274 m2.
4.2 En ce qui concerne l'acte de mutation de gage immobilier, il n'apparaît nullement insoutenable de considérer, au stade de l'exécution forcée, que la libération de la parcelle n°aaa (propriété des recourantes) du gage immobilier qui la grève sous la forme d'une cédule hypothécaire au capital de 51'000 fr. et le report simultané de ce gage immobilier sur la parcelle - libre de gage immobilier - cédée par la Commune de X._____ est l'un des "actes nécessaires" au transfert de propriété par échange de ces deux parcelles ainsi que les envisage l'ordre donné par le chiffre I du jugement de la Cour civile.

Quant à l'argument tiré du fait que la surface de 11'914 m2 mentionnée dans le jugement de la Cour civile est passée à 12'274 m2 en procédure d'exécution forcée, ce qui est a priori favorable aux recourantes, il n'a pas été invoqué devant la Chambre des recours et se révèle dès lors irrecevable en tant qu'il est soulevé pour la première fois devant le Tribunal fédéral (cf. consid. 1.3 supra).
5.
5.1 Les recourantes se plaignent d'une violation de leur droit d'être entendues dans la mesure où, par l'arrêt attaqué, elles ont été réputées avoir signé les actes notariés nécessaires, alors qu'elles ne pouvaient pas s'y attendre au vu de la manière dont la procédure s'était déroulée jusqu'alors. Au surplus, la cour cantonale aurait ainsi statué extra petita, en violation arbitraire des règles cantonales de procédure, puisque la Commune de X._____ avait conclu à ce que le conservateur du registre foncier soit invité à procéder au transfert immobilier et non à ce que les recourantes soient réputées avoir signé les actes notariés nécessaires à ce transfert.
5.2 Le grief de violation du droit d'être entendu apparaît mal fondé. En effet, la Chambre des recours avait

d'ores et déjà indiqué dans son précédent arrêt du 5 juin 2003 que, comme le jugement de la Cour civile condamnait les recourantes à faire une déclaration de volonté, l'art. 516 CPC/VD demeurait réservé (cf. lettre B in fine supra). Les recourantes, qui devaient ainsi s'attendre à ce que cette norme leur soit opposée dans la deuxième étape de la procédure cantonale d'exécution forcée, ne sauraient dès lors prétendre n'avoir pas pu s'attendre à une décision constatant que les actes nécessaires au transfert étaient réputés signés par elles. Les juges cantonaux ont en outre motivé de manière détaillée en quoi ce constat judiciaire constituait une étape intermédiaire vers l'inscription au registre foncier, qui entrait nécessairement dans la teneur des conclusions formulées, à savoir l'invitation à inscrire, et ils ont exposé comment le juge, tant de première que de seconde instance, peut statuer d'office sur les mentions en vue de l'exécution forcée, pour autant que les conclusions permettent de comprendre sans doute possible la volonté de celui qui les a prises, comme en l'espèce (cf. lettres E.c et E.d supra). Or les
recourantes ne démontrent pas, d'une manière conforme aux exigences de l'art. 90 al. 1 let. b OJ (cf. ATF 130 I 26 consid. 2.1 et les arrêts cités), en quoi cette motivation, au regard de laquelle le reproche d'avoir statué extra petita tombe à faux, procéderait d'une application arbitraire des règles cantonales de procédure, si bien que le grief doit être rejeté dans la mesure où il est recevable.
6.
6.1 Les recourantes invoquent enfin la sécurité du droit, qui aurait commandé que les actes notariés réputés signés fussent à tout le moins joints à l'arrêt rendu par la Chambre des recours. Elles invoquent en outre la nullité, pour informalité, de la promesse d'échange, en soutenant que cette nullité pourrait par nature être soulevée en tout temps, y compris dans une procédure d'exécution forcée.
6.2 Il eût certes été préférable, du point de vue de la sécurité juridique, que la Chambre des recours annexât à son arrêt, à l'instar de ce qu'a fait le Juge de paix dans son ordonnance du 6 juillet 2004 (cf. lettre D supra), les actes d'échange immobilier et de mutation de gage immobilier qu'elle a réputés signés par les recourantes. Toutefois, eu égard au fait que la cour cantonale a réformé l'ordonnance précitée et que le dispositif de l'arrêt attaqué se réfère expressément aux actes "tels que rédigés par le notaire Anne Gaussen-Neuenschwander", il ne fait aucun doute que les actes en question ne peuvent être que les actes d'échange immobilier et de mutation de gage immobilier annexés au constat de carence établi le 11 août 2003 par la notaire précitée. Il n'y a donc pas matière à annuler, pour ce motif, l'arrêt attaqué. Quant au moyen tiré de la prétendue nullité, pour informalité, de la promesse d'échange signée en son temps, il se révèle irrecevable pour être dirigé non pas contre l'exécution forcée en tant que telle, mais contre le jugement de fond dont l'exécution est ordonnée (cf. consid. 1.2 supra).
7.
Il résulte de ce qui précède que le recours, mal fondé en tant qu'il est recevable, doit être rejeté dans cette même mesure. Les recourantes, qui succombent, supporteront solidairement entre elles les frais judiciaires (art. 156 al. 1 et 7 OJ). Il n'y a en revanche pas lieu d'allouer de dépens, dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à procéder et n'a en conséquence pas assumé de frais en relation avec la procédure devant le Tribunal fédéral.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:
1.
Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.
2.
Un émolument judiciaire de 3'000 fr. est mis à la charge solidaire des recourantes.
3.
Le présent arrêt est communiqué en copie aux mandataires des parties et à la Chambre des recours du Tribunal cantonal du canton de Vaud ainsi qu'au Registre foncier du district de Morges.
Lausanne, le 25 mai 2005
Au nom de la IIe Cour civile
du Tribunal fédéral suisse
Le président: Le greffier: