

S. 195 / Nr. 34 Registersachen (f)

BGE 56 I 195

34. Arrêt de la IIe Section civile du 15 mai 1930 dans la cause Duvoisin et Grieshaber contre Conseil d'Etat du Canton de Vaud.

Regeste:

Recours de droit administratif: Forme du recours quant aux conclusions (consid. 1).

Seite: 196

Registre foncier. Annotation du droit d'emption: La promesse de vente immobilière n'est pas constitutive d'un droit d'emption et ne saurait donner lieu à l'annotation d'un tel droit au registre foncier. Art. 959 Cc. (consid. 2).

A. - Le 7 décembre 1929, devant le notaire K., à Lausanne, a été passé, sous le titre de «promesse de vente et d'achat», un contrat aux termes duquel Henri Grieshaber «s'obligeait de vendre» à Auguste Duvoisin, lequel «s'engageait d'acheter», divers immeubles qui lui appartenaient. Il était convenu que «l'acte d'achat définitif» interviendrait «à la réquisition du promettant acheteur d'ici au 24 mars prochain». Le prix était fixé à la somme de 29 500 fr. payable lors de la passation de l'acte définitif, sous déduction d'un acompte de 6500 fr. qui fut versé le jour même. L'acte contenait en outre la disposition suivante: «Vu le paiement acompte prémentionné... la présente promesse de vente et d'achat sera annotée au registre foncier, les parties comparantes en faisant d'ores et déjà la réquisition avec mention de droit d'emption». Enfin au pied de l'acte figurait ce qui suit: «Droit à inscrire: Droit d'emption».

Fondé sur cet acte, le notaire K. a requis, le 14 décembre 1929, l'annotation d'un droit d'emption sur les immeubles en cause. Le 17 décembre, le conservateur du registre foncier de Lausanne lui a fait savoir que la réquisition avait été rejetée, «attendu que la promesse de vente ne peut être annotée au registre foncier (art. 959 CCS; art. 71 Ord. féd. 11. F.)».

Le notaire K. ayant recouru contre cette décision au Département des Finances, celui-ci a rejeté le recours, estimant en résumé que le contrat en question ne constituait pas une pièce justificative suffisante pour l'annotation d'un droit d'emption au registre foncier. Un droit d'emption ne saurait en effet, ajoutait la décision, résulter sans autre d'un tel acte, et les parties n'ont pas précisé leur volonté de créer un droit d'emption.

Cette décision a été confirmée par le Conseil d'Etat du Canton de Vaud en date du 24 février 1930.

Seite: 197

B. - Agissant en vertu d'une procuration spéciale des parties intéressées, le notaire K. a adressé au Tribunal fédéral un recours de droit administratif. Ses moyens peuvent se résumer comme suit: C'est à tort que les autorités cantonales ont envisagé la réquisition comme tendant à l'annotation d'une promesse de vente et d'achat. Ce que les parties demandaient, c'est l'annotation d'un droit d'emption, ainsi qu'il résultait du reste de la clause finale de l'acte. Elles étaient en droit de le faire, car la promesse de vente et d'achat est constitutive par sa nature même d'un droit d'emption: Le promettant acheteur a non seulement l'obligation, mais aussi le droit d'acheter; son droit est semblable à celui d'un bénéficiaire d'un droit d'emption, et tous deux doivent pouvoir bénéficier de la faculté de conférer un caractère réel à leur droiture. Cette faculté est d'autant plus nécessaire en matière de promesse de vente, que le promettant est non seulement lié, mais qu'en fait il versera le plus souvent un acompte sur le prix. En conséquence et sans préciser davantage, les recourants concluent «à ce qu'il plaise au Tribunal fédéral d'accepter le présent recours».

Le Conseil d'Etat du Canton de Vaud a conclu au rejet du recours.

Le Conseil Fédéral a également conclu au rejet du recours.

Considérant le droit:

1.- L'art. 13 de la loi fédérale sur la juridiction administrative et disciplinaire du 11 juin 1928 déclare applicables à la procédure du recours de droit administratif certaines dispositions de la loi sur l'organisation judiciaire fédérale relatives au recours de droit public et notamment l'art. 178 ch. 3 de cette loi. Or, suivant l'interprétation donnée à cet article par la jurisprudence du Tribunal fédéral, un recours de droit public est recevable, encore qu'il n'énonce pas de conclusions formelles, si son but et son objet ressortent clairement des motifs invoqués (cf. RO 47 I p. 321).

Seite: 198

Si en l'espèce les recourants se sont bornés à conclure à l'admission du recours, sans préciser ce qu'ils demandent, il est manifeste toutefois qu'ils visent à obtenir l'annotation du droit d'emption qui

avait fait l'objet de leur réquisition du 14 décembre. Il se justifie donc d'entrer en matière.

2.- Au fond, c'est à tort que les recourants prétendent que le contrat intervenu entre eux le 7 décembre 1929 constituait ou même impliquait un pacte d'emption. S'il est vrai qu'il conférait bien au promettant- acheteur le droit d'acquérir un jour la propriété des immeubles en cause, encore était-il nécessaire pour cela qu'il intervînt un nouveau contrat, soit un contrat de vente proprement dit. Telle était bien du reste l'intention des parties, puisqu'il était expressément convenu que «l'acte d'achat définitif interviendrait à la réquisition du promettant vendeur». Il s'agissait donc en réalité d'un premier contrat ou précontrat, dont l'objet était uniquement de lier les parties par l'engagement de coopérer ultérieurement à la conclusion d'un acte de vente. Or, un tel contrat ne pouvait ni constituer un pacte d'emption, ni même l'impliquer, car le pacte d'emption se caractérise justement par le fait qu'il n'est pas nécessaire d'un nouveau contrat, mais au contraire qu'il suffit que celui au bénéfice duquel le pacte a été stipulé exprime sa volonté de le faire exécuter pour obtenir, moyennant la simple formalité de l'inscription au registre foncier, le transfert de la propriété. L'art. 959 Cc. ne prévoyant pas la possibilité de faire annoter un contrat de la nature de celui qui est en cause en l'espèce - c'est-à-dire un contrat par lequel les parties s'engagent simplement à conclure ultérieurement un contrat de vente -, mais la limitant au contraire en cette matière aux cas de pactes de préemption, d'emption et de réméré, c'est à bon droit que le conservateur du registre foncier a refusé de donner suite à la réquisition. Le recours apparaît donc comme non fondé.

Le Tribunal fédéral prononce:

Le recours est rejet