

S. 170 / Nr. 27 Sachenrecht (f)

BGE 56 II 170

27. Arrêt de la IIe Section civile du 3 avril 1930 dans la cause Pont contre Martin.

Regeste:

1. Relation entre l'art. 969 et l'art. 682 CCS? Question laissée ouverte.
2. Le délai d'un mois prévu à l'art. 681 al. 3 pour faire valoir un droit de préemption, court du jour où le titulaire de ce droit a, en fait, connu la vente, quelle que soit la source d'où il a tiré cette connaissance.
3. Question de savoir s'il suffit que le titulaire du droit de préemption ait eu connaissance de la vente purement et simplement, ou s'il faut, en outre, qu'il ait connu les conditions essentielles de cet acte. Question laissée ouverte.

A. - Les nommés Louis Comina, Jean, Philippe, Henri et Louis Pont étaient copropriétaires d'une maison d'habitation sise à Glarey sur Sierre.

Louis Pont étant décédé, ses ayants cause offrirent sa part de copropriété aux enchères publiques. Philippe Pont et Dlle Euphrosine Martin songèrent tous deux à miser, mais ils y renoncèrent, trouvant la mise à prix trop élevée, et les enchères ne donnèrent pas de résultat.

Peu après, soit le 16 octobre 1926, cette part de copropriété fut vendue de gré à gré à Euphrosine Martin. Une copie conforme de l'acte de vente a été versée aux dossiers de la cause.

Seite: 171

Cet acte désigne tout d'abord par leurs noms, prénoms et qualités les parties au contrat. Il constate que la représentante de l'hoirie, soit la veuve de Louis Pont, «vend, cède et abandonne» à Euphrosine Martin la part d'immeuble qui était réputée appartenir au défunt et qui est décrite avec précision. L'acte indique ensuite le prix de la vente - 4200 francs - et établit les modalités du paiement. Enfin il fixe la date de l'entrée en jouissance de l'acheteuse et réserve le congé à donner au locataire actuel.

L'inscription au registre foncier eut lieu peu après la signature de l'acte. Au début de l'année 1927, Euphrosine Martin entra en jouissance de l'appartement naguère habité par feu Louis Pont et vint y loger elle-même.

B. - Au printemps 1927, Henri et Jean Pont entreprirent la construction d'une véranda attenante à l'immeuble. S'estimant lésée par leurs travaux, Euphrosine Martin les assigna en justice. Après l'audience de conciliation, qui eut lieu le 9 avril 1927, l'un des deux copropriétaires assignés par Dlle Martin mit le recourant actuel, Philippe Pont, au courant de cette affaire. Ce dernier était d'ailleurs lui-même intéressé à la construction de la véranda. Ce qu'ayant appris, Dlle Martin l'assigna à son tour par un exploit des 23/25 avril 1927, où il était dit entre autres: «...C'est sans droit que vous avez fait au bâtiment d'habitation à Glarey, dont l'instante est propriétaire d'une part, des transformations qui empiètent sur les droits de l'instante ...»

Cet exploit fut notifié à Philippe Pont en personne.

C. - Par exploit des 27 mai et 1er juin 1927, Philippe Pont notifia à Euphrosine Martin qu'il entendait exercer son droit de préemption, et, le 31 mai, il lui ouvrit action à cet effet.

E. - Par jugement du 9 janvier, communiqué le 6 février 1930, le Tribunal cantonal du canton du Valais a complètement débouté le demandeur

Seite: 172

F. - Par acte des 20/25 février 1930, Philippe Pont a recouru contre ce jugement en reprenant ses conclusions de première instance.

Statuant sur ces faits et considérant en droit:

1.- L'intimée n'a pas contesté à Philippe Pont le droit d'agir contre elle. D'ailleurs - comme dans l'arrêt Schlienger contre Hasler, du 29 avril 1925 (RO 51 II 142 sq.) - la question de savoir si le copropriétaire peut faire valoir son droit de préemption contre l'acquéreur, ou s'il ne peut l'exercer que contre le vendeur souffre de demeurer ouverte en l'espèce; car, ainsi qu'il résulte des considérants ci-dessous, le recours doit en tout cas être complètement rejeté.

2.- En ce qui concerne les conditions et les modalités de l'exercice du droit de préemption, l'art. 681 CCS doit être appliqué par analogie également dans le cas prévu par l'art. 682 (RO 42 II 34 -35; Journ. des Trib. 1916, 410). n en résulte que le copropriétaire doit faire valoir son droit dans le délai d'un mois fixé à l'art. 681 al. 3.

D'après le recourant, et contrairement à l'avis des premiers juges, il en résulterait en outre que le vendeur d'une part de copropriété devrait aviser ses copropriétaires conformément à l'art. 681 al. 2.

Le Tribunal fédéral n'a toutefois pas besoin de se prononcer sur ce point dans le cas présent, ainsi qu'il résulte des considérations énoncées ci-dessous.

Le recourant soutient encore que, dans le cas où le vendeur ne s'est pas conformé à l'art. 681 al. 2, le copropriétaire devrait être avisé de la vente par le préposé au registre foncier. L'art. 969 CCS dispose en effet que le conservateur est tenu de communiquer aux intéressés les opérations qui ont eu lieu sans qu'ils aient été prévenus, et, aux termes du deuxième alinéa de cet article, les délais pour attaquer ces opérations courent dès que les intéressés ont reçu cette communication (mit der Zustellung dieser Anzeige). On peut se demander si les délais dont parle

Seite: 173

cette disposition sont simplement ceux que le code accorde, en divers endroits de son livre quatrième, pour déposer une plainte ou pour former une opposition devant les organes de l'administration du registre foncier - à l'exclusion, par conséquent, de délais de déchéance tels que celui de l'art. 681 al. 3 précité - ou si, au contraire, ce dernier délai rentre précisément dans la catégorie de ceux que prévoit l'art. 969 al. 2. Et, dans cette dernière hypothèse, la question se poserait de savoir si l'inaction du conservateur du registre foncier devrait avoir pour conséquence de suspendre le cours du délai de l'art. 681 al. 3, quand bien même le titulaire du droit de préemption aurait eu connaissance de la vente d'une autre façon. Or cette dernière question a été résolue par la négative dans un précédent arrêt du Tribunal fédéral, de sorte qu'il n'est pas nécessaire d'élucider ici le sens, la portée et les limites d'application de l'art. 969, en général.

Dans cet arrêt (RO 44 II 385 sq.), le Tribunal fédéral a jugé que le délai d'un mois pour faire valoir un droit de préemption court dès le jour où le titulaire de ce droit a, en fait, connu la vente, quelle que fût la source d'où il a tiré cette connaissance. Dès ce moment il n'avait en tout cas plus besoin d'un avis du vendeur ni d'une communication du conservateur du registre foncier.

Conformément à cette jurisprudence, il suffit d'examiner ici à quel moment Philippe Pont a connu la vente intervenue entre Veuve Louis Pont et Dlle Euphrosine Martin. A ce sujet, une question pourrait encore se poser, c'est à savoir quel doit être l'objet exact de la connaissance dont dépend le cours du délai de l'art. 681 al. 3, et s'il suffit que le titulaire du droit de préemption ait simplement su qu'une vente était intervenue (ou allait intervenir), ou s'il faut en outre qu'il ait connu les conditions essentielles de cet acte.

Cette question pourra toutefois demeurer ouverte en l'espèce, s'il résulte des faits de la cause que Philippe Pont a effectivement connu les éléments essentiels du contrat passé entre Veuve Louis Pont et la défenderesse.

Seite: 174

3.- Il importe donc d'établir tout d'abord quels étaient les éléments essentiels de ce contrat. Il y a là une question de droit, dont la solution découle des termes même de l'acte de vente.

Il ressort en effet de la lecture de cet acte que les essentialia du contrat étaient au nombre de trois, à savoir: 1° l'objet de la vente, soit la part de copropriété de feu Louis Pont; 2° la volonté de transférer cette part de copropriété à Euphrosine Martin, et 3° le prix de vente.

Ce point de droit étant fixé, il convient d'examiner les constatations de fait qui s'y rapportent dans l'arrêt de la cour cantonale. Or il résulte desdites constatations qu'à la date du 25 avril 1927 au plus tard - soit lorsqu'il reçut l'exploit notifié à l'instance de Dlle Euphrosine Martin - le recourant a su que les hoirs de Louis Pont avaient cédé leurs droits à l'intimée et que celle-ci s'était installée en qualité de copropriétaire dans la partie de l'immeuble naguère habitée par les vendeurs et leur auteur. Cette constatation n'est pas contraire aux pièces du dossier et ne viole aucune règle de preuve du droit fédéral. Ainsi il est constant qu'à la date précitée, Philippe Pont avait eu connaissance des deux premiers éléments essentiels du contrat.

Les juges cantonaux ont encore affirmé qu'à la même date, le recourant connaissait la «teneur essentielle» de l'acte de vente. Bien que cette affirmation manque de précision, elle signifie incontestablement que le prix de vente était connu du demandeur. En effet, ce n'est pas seulement dans le cas particulier que le prix joue un rôle capital. Avec les deux autres éléments mentionnés ci-dessus, il forme un des essentialia de tout contrat de vente, ainsi qu'il résulte de l'analyse même de l'art. 184 CO (cf. OSER-SCHÖNENBERGER, Kommentar, 2e édit., n. II ad art. 184). On ne saurait donc imaginer qu'après avoir constaté que le demandeur avait eu connaissance de l'objet de la vente et de l'animus cedendi des parties, les juges du fait aient estimé nécessaire d'ajouter encore qu'il

Seite: 175

connaissait la «teneur essentielle» de cet acte, s'ils n'avaient pas précisément entendu dire que Philippe Pont était renseigné également sur le prix convenu. Il y a là une constatation de fait implicite, mais décisive. Quoi qu'en pense le recourant, cette constatation n'est nullement contraire à la règle de l'art. 8 CCS. En effet, si les premiers juges ont fondé leur conviction, non sur le résultat

direct de la perception des sens, mais sur un raisonnement par induction, cela ne veut nullement dire qu'ils aient fait un renversement de l'onus probandi. Ici encore, ils n'ont fait qu'apprécier librement les preuves, et cette appréciation, qui n'est du reste pas contraire aux pièces du dossier, lie le Tribunal de céans.

4.- Le délai d'un mois prévu à l'art. 681 al. 3 CCS ayant commencé à courir à l'égard de Philippe Pont le 25 avril 1927, le demandeur aurait donc pu faire valoir son droit de préemption jusqu'au 25 mai inclusivement. En revanche il était déchu de ce droit - tout au moins à l'égard d'Euphrosine Martin - lorsqu'il manifesta pour la première fois l'intention de l'exercer, en faisant notifier à l'intimée l'exploit des 27 mai / 1er juin 1927. C'est donc à juste titre que les premiers juges l'ont débouté des fins de sa demande.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

Le recours est rejeté et le jugement attaqué est confirmé.