

BGE 56 II 170

Bundesgericht (BGE), 1930-01-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_56_II_170

FR: ATF 56 II 170

IT: DTF 56 II 170

Volltext

170 Sachenrecht. NO 27. du prix des travaux, mais il est constant au contraire que la défenderesse n'a autorisé les travaux qu'à la condition expresse qu'ils seraient à la charge de la locataire. Il résulte de ce qui précède que dans de telles circonstances le demandeur n'avait aucun droit à revendiquer le bénéfice de l'hypothèque légale. Il n'est donc pas nécessaire non plus d'examiner quel a pu être l'effet du concordat sur les droits du demandeur envers dame Bianchini. Le Tribunal fédéral prononce : Le recours est admis et l'arrêt attaqué est réformé en ce sens que les conclusions de la demande sont rejetées. 27. Arrêt d.a. 180 IIe Section civile du 3 avril 1930 dans la cause Pont. contre Martin. I. Relation entre l'art. 969 et l'art. 682 CeS! 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 hommes Louis Comina, Jean, Philippe, Renri et Louis Pont étaient copropriétaires d'une maison d'habitation sise à Glarey sur Sierre. Louis Pont étant décédé, ses ayants causés offrirent sa part de copropriété aux enchères publiques. Philippe Pont et Mme 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. 171 Cet acte désigne tout d'abord par leurs noms, prénoms et qualités les parties au contrat. On 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 réhabilité par feu Louis Pont et vint y loger elle-même. B. - Au printemps 1927, Renri et Jean Pont entreprirent la construction d'une véranda attenante à l'immeuble. S'estimant lésés 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 Mme 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, Mme 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 .. O. - Par exploit des 27 mai et 1er juin 1927, Philippe Pont

notifia a Euphrosine Martin qu'il entendait exercer son droit de preemption, et, le 31 mai, il lui ouvrit action a cet effet. E .. -Par jugement du 9 janvier, communique le 6 fevrier 1930, le Tribunal cantonal du canton du Valais a completement deboure le demandeur. AS 56 II - 1930 u 172 Sachenrecht. NO 27. F. - Par acte des 20/25 fevrier 1930, Philippe Pont a recouru contre ce jugement en reprenant ses conclusions de premiere instance. Statuant sur ce fait et considerant en droit : 1. - L'intimee n'a pas conteste a Philippe Pont le droit d'agir contre elle. D'ailleurs - comme dans l'auet Schlienger contre Hasler, du 29 avril 1925 (RO 51 II 142 sq.) - la question de savoir si le coproprietaire peut faire valoir son droit de preemption contre l'acquireur, ou s'il ne peut l'exercer que contre le vendeur souffre de demeurer ouverte en l'espece ; car, ainsi qu'il resulte des considerations ci-dessous, le recours doit en tout cas etre completement rejete. 2. - En ce qui concerne les conditions et les modalites de l'exercice du droit de preemption, l'art. 681 CCS doit etre applique par analogie egalement dans le cas prevu par l'art. 682 (RO 42 II 34-35; Journ. des Trib. 1~16, 410). Il en resulte que le coproprietaire doit faire valoir son droit dans le delai d'un mois fixe a l'art. 681 al. 3. D'apres le recourant, et contrairement a l'avis des premiers juges, il en resulterait en outre que le vendeur d'une part de copropriete devrait aviser ses coproprietaires conformement a l'art. 681 al. 2. Le Tribunal federal n'a toutefois pas besoin de se prononcer sur ce point dans le cas present, ainsi qu'il resulte des considerations enoncees ci-dessous. . Le recourant soutient encore que, dans le cas ou le vendeur ne s'est pas conforme a l'art. 681 al. 2, le coproprietaire devrait etre avise de la vente par le prepose au registre foneier. L'art. 969 CCS dispose en effet que le conservateur est tenu de communiquer aux interesses les operations qui ont eu lieu sans qu'ils aient ete prevenus, et, aux termes du deuxieme alinea de cet article, les delais pour attaquer ces operations courent des que les interesses ont re9u cette communication (mit der Zustellung die8er Anzeige). On peut se demander si les delais dont parle Sachenrecht. No 27. 173 cette disposition sont simplement ceux que le code accorde, en divers endroits de son livre quatrieme, pour deposer une plainte ou pour former une opposition devant les organes de l'administration du registre foneier - a l'exclusion, par consequent, de delais de decheance tels que celui de l'art. 681 al. 3 precise - ou si, au contraire, ce dernier delai rentre precisement dans la categorie de ceux que prevoit l'art. 969 al. 2. Et, dans cette derniere hypothese, la question se poserait de savoir si l'inaction du conservateur du registre foncier devrait avoir pour consequence de suspendre le cours du delai de l'art. 681 al. 3, quand bien meme le titulaire du droit de preemption aurait eu connaissance de la vente d'une autre fa90n. Or cette derniere question a ete resolue par la negative dans un precedent arret du Tribunal federal, de sorte qu'il n'est pas necessaire d'elucider ici le sens, la portee et les limites d'application de l'art. 969, en general. Dans cet arret (RO 44 II 385 sq.), le Tribunal federal a juge que le delai d'un mois pour faire valoir un droit de preemption court des le jour ou le titulaire de ce droit a, en fait, connu la vente, quelle que fut la source d'ou il a tire cette connaissance. Des ce moment il n'avait en tout cas plus besoin d'un avis du vendeur ni d'une communication du conservateur du registre foneier. Conformement a cette jurisprudence, il suffit d'examiner ici a 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 a savoir quel doit etre l'objet exact de la connaissance dont depend le cours du delai de l'art. 681 al. 3, et s'il suffit que le titulaire du droit de preemption ait simplement su qu'une vente etait intervenue (ou allait intervenir), ou s'il faut en outre qu'il ait connu les conditions essentielles de l'acte. Cette question pourra toutefois demeurer ouverte en l'espece, s'il resulte des faits de la cause que Philippe Pont a effectivement connu les

éléments essentiels du contrat passe entre Veuve Louis Pont et la défenderesse. 17i
 Sachenrecht. N° 27. 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 éléments
 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
 Mme Euphrosine Martin - le recourant a su que les héritiers de Louis Pont avaient cédé leurs
 droits à l'intimé et que celui-ci s'était installé 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 éléments
 de tout contrat de vente, ainsi qu'il résulte de l'analyse même de l'art. 184 CO (cf.
 OSER-SCHÖNENBERGER, Kommentar, 2e edit., n. II ad art. IM). 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 connaissait la «teneur essentielle» de l'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 ceS. 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 ceans. 4. - Le délai d'un mois prévu à l'art. 681 al. 3 ceS 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 et 1er juin 1927.
 C'est donc à juste titre que les premiers juges l'ont déboute des fins de sa demande. Par ces
 motifs, le Tribunal fédéral prononce : Le recours est rejeté et le jugement attaqué est
 confirmé. 28. Extrait de l'arrêt de la IIe Section civile du 4 avril 1930 dans la cause
 Ballaque cantonale HeuchattGloise et consorts contre Faillite de la succession Bruner •.
 Le mode d'acquisition des droits réels prévu à l'art. 973 ceS vaut également pour
 l'hypothèque. En principe, l'acquéreur peut se fier aux inscriptions du registre foncier et n'a
 pas à se reporter aux pièces justificatives. La défenderesse a contesté la validité de l'acte
 constitutif d'hypothèque du 19 juillet 1913 pour trois motifs, dont