

## BGE 78 II 354

Bundesgericht (BGE), 1952-01-01, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_78\\_II\\_354](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_78_II_354)

FR: ATF 78 II 354

IT: DTF 78 II 354

### Volltext

354 Sachenrecht. N° 60. IV. SACHENRECHT DROITS REELS 60. Arrêt de la Haute Cour civile du 30 octobre 1952 dans la cause Courvoisier contre Baumann. Droit de préemption. Nonobstant les termes de l'art. 681 al. 2 et 3 ce, l'exercice du droit de préemption n'est pas nécessairement subordonné à la conclusion préalable d'un contrat de vente entre le propriétaire et un tiers. Le bénéficiaire d'un droit de préemption est-il recevable à demander au juge qu'il lui attribue la propriété de l'immeuble litigieux ou peut-il seulement lui demander de condamner le propriétaire défendeur à lui en transférer la propriété ? Vorkaufsrecht. Ungeachtet des Wortlautes von Art. 681 Abs. 2 und 3 ZGB hängt die Ausübung des Vorkaufsrechtes nicht notwendig vom vorausgehenden Abschluss eines Kaufvertrages zwischen dem Eigentümer und einem Dritten ab. Kann der Vorkaufsberechtigte vom Richter die Zuweisung des Eigentums am streitigen Grundstück verlangen oder bloss den beklagten Eigentümer verurteilen lassen, ihm das Eigentum zu übertragen ? Diritto di prelazione. Nonostante il tenore dell'art. 681, cp. 2 e 3 ce, l'esercizio del diritto di prelazione non è necessariamente subordinato alla previa conclusione d'un contratto di vendita tra il proprietario e un terzo. Il beneficiario d'un diritto di prelazione può domandare al giudice di attribuirgli la proprietà dell'immobile litigioso o può chiedergli soltanto di condannare il proprietario convenuto a trasferirgli la proprietà ? A. - Le 30 septembre 1947, Uon Baumann a passé avec Emile Courvoisier, un de ses locataires, un acte intitulé « Constitution d'un droit de préemption » au sujet d'immeubles appartenant au premier et formant les articles 1638 et 1639 du cadastre de La Chaux-de-Fonds. Cet acte contient notamment les stipulations suivantes: « 2. Le droit de préemption s'éteindra au plus tard le 30 septembre 1957. I • • L Sachenrecht. N° 60. 355 « 3. Lorsque Monsieur Uon Baumann aura amateur et sera sur le point de vendre ses immeubles, il en donnera avis par lettre chargée à Monsieur Emile Courvoisier qui jouira d'un délai de dix jours pour acquérir les immeubles au prix offert à Monsieur Loon Baumann par son amateur. « 4. Faut-il d'exercice dans le délai fixe sous chiffre 3 le droit de préemption sera périmé ». Cet acte a fait l'objet d'une annotation au registre foncier. B. - Par acte notarié du 18 décembre 1950, intitulé ( promesse de vente immobilière », Leon Baumann s'est engagé à vendre à Fritz Rehwagen pour le prix de 105000 francs les immeubles auxquels se rapportait le droit d'emption constitué en faveur de Courvoisier. Il était prévu que le transfert de la propriété s'effectuerait avant le 31 janvier 1952. Chacune des parties conservait le droit de se départir du contrat moyennant paiement à l'autre d'un dédit de 10 000 fr. L'art. 10 de la promesse de vente disposait ce qui suit : « Il est pris acte que les immeubles promis en vente sont grevés d'un droit d'emption (sie) en faveur de Monsieur Courvoisier ... Le promettant-vendeur mettra immédiatement Monsieur Courvoisier en demeure de faire usage ou de renoncer à son droit d'emption (sie) dans le délai conventionnel de trente jours. Si Monsieur Courvoisier fait usage de son droit de préemption, la présente promesse de vente sera nulle et non avenue. L'emolument de la présente promesse de vente sera lors à la charge du pro-

mettant-vendeur. ). G.- Le 18 décembre 1951, le notaire qui avait instruite la promesse de vente a adressé à Courvoisier la lettre suivante : ( Je suis chargé de vous informer que par acte signé ce jour à mon étude, M. LOON Baumann a promis ses immeubles en vente à M. Fritz Rehwagen pour le prix de 105 000 fr. Selon le pacte de préemption signé et inscrit en votre faveur au registre foncier, vous avez un *mQis*, 356 *Sachenrecht*. N° 60. des notification de la présente, pour vous porter acquéreur, au prix ci-dessus, de l'immeuble qui vous est loué. - Je vous serais très obligé de bien vouloir me faire savoir, si possible par retour du courrier, si vous entendez vous mettre au bénéfice de votre droit de préemption ou si vous y renoncez. Vous rendriez service à M. Rehwagen en me faisant connaître votre décision au plus tôt ). Par lettre du 16 janvier 1952, Courvoisier a fait savoir à Baumann qu'il entendait se mettre au bénéfice de son droit de préemption et qu'il se portait en conséquence acquéreur des immeubles pour le prix de 105 000 fr. Par lettre du 17 janvier 1952, Baumann a été invité à se rendre chez le notaire de Courvoisier pour signer l'acte de vente. Il ne s'est pas présenté. Le lendemain il a adressé à ce notaire une lettre dans laquelle il se déclarait d'accord de céder ses immeubles pour le prix de 108 000 fr., la différence entre cette somme et celle de 105 000 fr. représentant, disait-il, la commission due à la personne qu'il avait chargée de les vendre. Courvoisier a répondu qu'il s'en tenait aux conditions du pacte de préemption et a la communication qu'il avait reçue du notaire Girard. D. - Par demande du 26 janvier 1952 Courvoisier a intenté contre Baumann une action par laquelle il a conclu à ce qu'il plaise au Tribunal lui attribuer la propriété des articles 1638 et 1639 du cadastre de La Chaux-de-Fonds. Baumann a conclu au déboulement en exposant qu'il s'était départi de la promesse de vente, ainsi qu'il s'en était réservé le droit aux termes de ce contrat, et qu'il s'était en conséquence reconnu débiteur de Rehwagen de 10 000 fr. montant du dedit stipulé, en garantie duquel, ajoutait-il, il avait souscrit une obligation hypothécaire du même montant. E. - Par jugement du 3 juin 1952, le Tribunal cantonal de Neuchâtel a rejeté les conclusions du demandeur et l'a condamné aux frais et dépens. *Sachenrecht*. No 60. 357 F. - Courvoisier a recouru en réforme en reprenant ses conclusions. Baumann a conclu au rejet du recours et à la confirmation du jugement attaqué. Considérant en droit: 1. - Le Tribunal cantonal a jugé que le contrat intervenu le 18 décembre 1951 entre l'intime et sieur Rehwagen, qui ne constituait qu'une simple promesse de contracter, ne suffisait pas pour permettre au recourant d'exiger le transfert des immeubles litigieux, ce qui revient à dire, que, selon lui, l'exercice du droit de préemption est subordonné à la conclusion d'un contrat de vente entre le propriétaire et un tiers. L'art. 681 CC semblerait à première vue justifier cette opinion, puisque, tant à l'alinéa 2 qu'à l'alinéa 3, il est question de vente et de vendeur, mais ces dispositions ne doivent pas être prises à la lettre. S'il est exact que le droit de préemption est un droit dont la nature et les effets sont fixes de façon impérative par la loi, il ne s'ensuit pas que, lorsque la convention en vertu de laquelle il a été constitué satisfait sur ces deux points aux exigences de la loi, les parties ne puissent pas convenir librement des conditions dans lesquelles il devra s'exercer. Aucune conclusion ne saurait être tirée à cet égard de l'art. 681. Cette disposition, en effet, concerne uniquement le cas où le droit de préemption porte sur un immeuble et a seulement pour but de régler en ce cas-là les rapports entre le titulaire du droit de préemption et le tiers acquéreur. Entre le titulaire du droit de préemption et le propriétaire les rapports restent d'une façon générale dominés par le principe de la liberté des conventions et l'on ne voit pas pourquoi, sous la seule réserve que les stipulations du pacte de préemption ne soient pas incompatibles avec la nature du droit de préemption, les parties ne seraient pas libres de prévoir que le titulaire de ce droit serait recevable à le faire

valoir a partir deja du moment ou le proprietaire lui aura signifie qu'un tiers 358  
Sachenrecht. N° 60. s'est engage a lui acheter l'immeuble pour un prix et a des conditions  
determinees et qu'il s'est lui-meme engage a le vendre a ce tiers a ce prix et a ces  
conditions-la. Une convention de Cß contenu n'est pas incompatible avec la nature du droit  
de preemption; elle ne fait en realim qu'avancer le moment a partir duquel il est cense  
normale- ment s'exercer. Si les dispositions de l'art. 681 etaient imperatives, il s'ensuivrait  
d'ailleurs que le titulaire d'un droit de preemption portant sur un immeuble ne pourrait  
jamais faire valoir son droit avant que l'immeuble ait fait l'objet d'un contrat de vente en la  
forme authentique. Or il peut arriver que, informe par le proprietaire des conditions  
auxquelles ce dernier est pret a traiter avec le tiers, le titulaire du droit de preemption se  
declare aussitöt dispose a acquerir l'immeuble a ces memes condi- tions, et l'on ne voit pas  
la raison pour laquelle il y aurait lieu alors d'obliger le proprietaire ou le tiers a faire la  
depense d'un acte dont on sait d'avance qu'il ne produira aucun effet. Les expressions dont  
se sont servies les parties pour fixer le moment auquelle proprietaire aurait a « aviser » le  
beneficiaire du droit de preemption (( Lorsque M. Leon Baumann aura amateur et sera sur  
le point de vendre ses immeubles») manquent sans doute de. precision et auraient pu  
eventuellement donner lieu a une contesta- tion, mais l'intime s'est si bien rendu compte que  
la con- clusion d'une promesse de vente telle que celle qui etait intervenue avec sieur  
Rehwagen realisait pleinement les conditions prevues dans le pacte; qu'il a, le jour meme,  
fait savoir au recourant qu'il s'etait engage a vendre les immeubles litigieux a sieur  
Rehwagen pour le prix de 105000 fr., prix effectivement convenu avec ce dernier, et qu'ill'a  
mis en demeure de se determiner dans le delai fixe dans le pacte de preemption. Il suffisait  
donc que le recourant lui fit savoir qu'il etait dispose a acquerir ces immeubles a ce prix-la -  
ce qu'il a fait par sa lettre du 16 janvier 1952, dans le delai convenu -, pour pouvoir  
Sachenrecht. No 60. 359 se mettre au benefice du droit decoulant de ce contrat. 2. - C'est a  
tort que, dans sa reponse, l'intime a cru pouvoir s'autoriser de la clause de la promesse de  
vente aux termes de laquelle les parties contractantes s'etaient reserve la faculM de se  
departir du contrat moyennant le paiement d'une somme de 10 000 fr. a titre de dedit, pour  
pretendre qu'ayant fait usage de cette faculM et ayant verse cette somme, il etait libere de  
toute obligation aussi bien envers. le recourant qu'envers sieur Rehwagen. Comme la lettre  
adreesee par le notaire de l'intime au recourant le 18 decembre 1951 ne faisait aucune  
mention de cette clause, il n'y a pas lieu de se demander ce qu'il en aurait eM si l'attention  
du recourant avait eM attiree sur ce point, autrement dit si cette communication aurait eM  
de nature a faire courir le delai dans laquelle recourant avait a se determiner. La question  
pourrait du reste donner lieu a discussion, car il ne s'agissait pas pour le recourant de faire  
savoir s'il entendait se substituer a sieur Rehwagen dans les droits que la promesse de vente  
conferait a ce dernier, mais s'il exercerait ou non son droit de preemption dans les  
conditions qu'on lui avait communiquees, et sa reponse n'aurait eu aucun sens si a ce  
moment-la il avait encore dependu de l'intime de ne pas donner suite a l'engagement qu'il  
avait pris de vendre ses immeubles a sieur Rehwagen. Quoi qu'il en soit, en gardant le  
silence sur la clause litigieuse, l'intime a impli- citemment renonce a s'en prevaloir a l'egard  
du recourant. Le fait qu'il s'est departi de la promesse de vente envers sieur Rehwagen et lui  
a paye le dedit stipule n'empechait par consequent pas le recourant de faire valoir son droit  
de preemption (cf. RO 42 II 28 et suiv.). 3. - Dans sa lettre du 18 janvier 1952, l'intime  
s'etait declare d'accord de transferer au recourant la propriete des immeubles litigieux pour  
le prix de 108000 fr. en exposant que la dif'ference entre cette somme et celle de 105000 fr.  
fixee dans la promesse de vente representait la commission qu'il avait promise a la

personne chargée 360 Sachenrecht. N° 60. de vendre ces immeubles et que l'acquéreur avait consenti à rendre à sa charge. C'est avec raison que le recourant soutient que son refus d'accepter de payer ce supplément ne justifiait pas le refus de l'intime d'exécuter l'engagement résultant du pacte de préemption. Il n'est pas nécessaire de se demander si et éventuellement à quelles conditions le bénéficiaire du droit de préemption peut se voir imposer le paiement de la rémunération du courtier grâce auquel le propriétaire a été mis en rapport avec le tiers dans l'hypothèse où ni le contrat conclu avec le tiers ni l'avis du propriétaire ou bénéficiaire ne feraient mention de cette obligation. En effet, cette question ne se poserait en l'espèce que s'il avait été prouvé que sieur Rehwagen avait effectivement accepté de payer la somme de 3000 fr. en sus du prix convenu dans la promesse de vente. Or non seulement l'intime ne l'a pas prouvé mais il ne l'a pas même allégué en procédure. Il est vrai que le jugement attaqué relève que la demande devrait être rejetée même s'il fallait admettre que l'acte du 18 décembre 1951 constituait un acte de vente, « car s'il est exact que le tiers acquéreur a consenti à prendre à sa charge une commission de vente, Emile Courvoisier n'est pas disposé à exécuter cette obligation »). On ne saurait cependant inférer de ce passage que le Tribunal ait tenu pour constant que sieur Rehwagen a accepté de payer le courtage en question ; il semble bien plutôt, ainsi que le soutient l'intime lui-même dans sa réponse au recours, qu'il ait entendu raisonner en partant d'une hypothèse.

4. - Les conclusions du recours comme celles de la demande tendent à l'attribution au demandeur de la propriété des immeubles litigieux. Ces conclusions ne sauraient être admises sous cette forme. La jurisprudence selon laquelle le titulaire du droit de préemption peut bien demander que le propriétaire soit condamné à lui transférer la propriété de l'immeuble litigieux, mais non pas conclure directement à ce que le jugement l'en recon- naisse propriétaire, même lorsque l'immeuble a déjà fait l'objet d'une vente entre le propriétaire et un tiers (cf. RO 42 II 28) pourrait peut-être prêter à discussion au regard de l'art. 665 CC. Mais cette solution s'impose en tout cas lorsque le propriétaire et le tiers se sont simplement engagés à passer ultérieurement l'un avec l'autre un contrat de vente au sujet d'un immeuble déterminé, lorsque ce contrat a un prix d'ores et déjà fixe. En pareil cas, le juge ne peut en règle générale que constater l'obligation du propriétaire de transférer la propriété de l'immeuble au bénéficiaire du droit de préemption tout comme s'il avait traité avec lui. Toutefois, comme le contrat passé entre l'intime et sieur Rehwagen contient tous les éléments essentiels d'un contrat de vente, il se justifie, en l'espèce, de préciser que cette obligation devra s'exécuter dans les conditions stipulées dans cet acte, autrement dit, moyennant que, de son côté, le recourant s'acquitte des obligations que cet acte imposait à sieur Rehwagen. Le Tribunal fédéral, prononce: Le recours est admis et le jugement attaqué est réformé en ce sens que l'intime est condamné à transférer au recourant les immeubles litigieux contre les prestations qui étaient prévues dans la promesse de vente.

61. Sentenza 18 dicembre 1952 della 11 Corte civile nella causa Sacal contro Morel. Art. 715 CC ; registro dei patti di riservazione della proprietà. Le disposizioni del regolamento 19 dicembre 1910 / 23 del 23 dicembre 1932 concernente l'iscrizione dei patti di riserva della proprietà sono prescrizioni d'ordine agli uffici d'esecuzione, affinché le iscrizioni siano fatte con certi criteri uniformi, per evitare disparità di trattamento. La mancata osservanza di queste prescrizioni può essere censurata mediante un ricorso all'Autorità di vigilanza in materia di esecuzione e dei fallimenti, ma non può essere esaminata dalle autorità giudiziarie. Art. 715 ZGB; Eigentumsverhaltensregister. Die Bestimmungen der Verordnung vom 19. Dezember 1910 I 23. Dezember 1932 über die Eintragung der Eigentumsver-

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.