

## **BGE 109 II 219**

Bundesgericht (BGE), 1983-05-26, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_BGE\\_109\\_II\\_219](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_109_II_219)

FR: ATF 109 II 219

IT: DTF 109 II 219

### **Regeste**

Regeste Ausübung eines Rückkaufsrechts.

Regeste Exercice d'un droit de réméré.

Regesto Esercizio di un diritto di ricupera.

### **Erwägungen**

#### **E. 2**

a) Il est constant qu'à la suite du contrat de vente qu'elles avaient passé, les parties ont conclu un pacte de réméré. La validité de ce dernier est admise par l'une et l'autre. Il répond aux exigences de forme de l' art. 216 CO . Le prix à payer par D., titulaire du droit de réméré, est supérieur au prix de vente. La seule question litigieuse entre les parties, tant dans l'instance cantonale qu'en procédure de réforme, est de savoir si par la lettre de son mandataire, le notaire X., du 19 mai 1979, adressée à B., D. a valablement exercé le droit de réméré convenu, annoté au registre foncier, et venant à échéance le 1er novembre 1979. b) Le droit de réméré est un droit personnel en vertu duquel le vendeur peut, moyennant déclaration unilatérale de sa part, exiger de l'acheteur qu'il lui retransf  re la chose. Le pacte de réméré confère ainsi au vendeur un droit d'emption sur la chose vendue; il institue en faveur du vendeur une faculté de rachat. Lorsqu'il porte sur un immeuble, il est susceptible d'être annoté au registre foncier ( art. 683, 959 CC ). Le droit de réméré est, comme tout droit BGE 109 II 219 S. 223 d'emption, un droit d'acquisition conditionnel subordonné à une condition potestative, la déclaration d'exercice du droit. Lorsque le titulaire du droit de réméré a déclaré exercer son droit au propriétaire de la chose, la condition à laquelle la vente était subordonnée est avenue. La vente conditionnelle que constitue le pacte de réméré, devenue parfaite à la suite de l'exercice du droit par son titulaire, produit alors ses effets: l'acheteur, c'est-à-dire le titulaire du droit de réméré, a droit au transfert de la propriété de la chose, et le vendeur a droit au paiement du prix (CAVIN, La vente, l'échange, la donation, Traité de droit privé suisse, tome VII, 1, pp. 149/150; MEIER-HAYOZ, n. 19, 31, 58, 59 ad art. 683 CC , n. 236 ss ad art. 681 CC ; HAAB, n. 12 ad art. 683 CC ). Le titulaire qui a exercé valablement son droit de réméré et qui s'est, par là, porté unilatéralement acheteur de l'immeuble se trouve dans une situation identique à celle où il serait placé dans le cas de la conclusion d'un contrat de vente pur et simple (MEIER-HAYOZ, n. 59 ad art. 683 CC ). Si le vendeur refuse de requérir le transfert de l'immeuble à l'acheteur, titulaire du droit de réméré exercé, celui-ci peut demander au juge l'attribution du droit de propriété en vertu de l' art. 665 al. 1 CC (CAVIN, loc.cit., p. 149; MEIER-HAYOZ, n. 59 ad art. 683 CC , n. 246 ad art. 681 CC ). Lorsque le titulaire a exercé son droit de réméré et que sa déclaration dans ce sens est parvenue à la connaissance de l'autre partie, le vendeur, il ne peut plus revenir en arrière (MEIER-HAYOZ, n. 59 ad art.

683 CC , n. 238 ad art. 681 CC ). S'il ne donne pas les mains au transfert de la propriété et ne paie pas le prix, le vendeur peut le mettre en demeure et exercer, à son choix, les droits que lui confère l'art. 214 ou l' art. 107 CO ( ATF 96 II 50 consid. 2, 86 II 234/235; CAVIN, op.cit., pp. 55-57). c) En l'espèce, l'acte de vente immobilière du 13 février 1970 contient les dispositions suivantes au sujet du droit de réméré conféré à D.: "2. - Droit de réméré Pour permettre à D. de racheter les immeubles objet des présentes, le jour où il en aura les moyens financiers, il est convenu de faire également annoter au Registre foncier le droit de réméré suivant: Annotation: Droit de réméré. - Echéance: premier novembre mil neuf cent septante-neuf. Bénéficiaire: D. Immeubles grevés: Propriétaire: B. les parcelles 587 et 589 de V. BGE 109 II 219 S. 224 Durant la période fixée ci-dessus, D., s'il est revenu à meilleure fortune, pourra racheter de B. ou de ses successeurs le rachat des parcelles 587 et 589, au prix d'ores et déjà fixé entre parties de Fr. 42'000.-- quarante-deux mille francs. D. pourra, d'une manière unilatérale, décider librement du jour où il exercera le droit de réméré, qui ne pourra s'exercer qu'en bloc, pour les deux parcelles. Toutefois, les parties conviennent expressément que si, durant la durée fixée ci-dessus, D. abandonne la culture de son domaine viticole de Ch., pour une raison ou pour une autre, B. pourra alors exiger la radiation immédiate au Registre foncier du droit de réméré ci-dessus constitué. Ce droit de réméré est stipulé strictement personnel et incessible, sauf en cas de remise par D. de son domaine de Ch. en faveur de son fils." La cour cantonale considère que D. a exercé son droit de réméré par la lettre que son mandataire, le notaire X., a adressée à B. le 19 mai 1979. Elle retient en fait que cette lettre a été expédiée à B. et qu'elle est parvenue à sa connaissance avant l'échéance fixée au 1er novembre 1979 par le pacte de réméré. Le recourant ne conteste pas avoir reçu ladite lettre avant l'échéance contractuelle du 1er novembre 1979. Il reproche en revanche à la cour cantonale "d'avoir considéré cette lettre comme une ferme manifestation de volonté de l'intimé d'exercer son droit de réméré dans le délai fixé". La juridiction cantonale est, à juste titre, de l'avis que la déclaration unilatérale par laquelle le titulaire manifeste sa volonté d'exercer son droit de réméré est une déclaration sujette à réception, et qu'elle n'est soumise à aucune forme spéciale (MEIER-HAYOZ, n. 58 ad art. 683 CC avec renvoi à n. 224 ad art. 681 CC ). Le recourant ne critique pas sur ce point l'arrêt déféré. La Cour civile vaudoise retient que le notaire X. a considéré sa lettre du 19 mai 1979    B. "comme suffisante pour manifester la volonté" de D. d'acquérir les parcelles de vigne sur lesquelles il était au bénéfice d'un droit de réméré. Cette opinion du mandataire de D. n'est pas déterminante. La déclaration par laquelle le titulaire d'un droit de réméré dit vouloir l'exercer est un acte juridique, qui doit être interprété et apprécié comme toute autre manifestation de volonté. Selon le principe de la confiance, une telle déclaration doit être comprise dans le sens que, de bonne foi, son destinataire pouvait et devait raisonnablement lui attribuer en le considérant comme réellement voulu, sur la base de l'attitude antérieure du déclarant et des circonstances qu'il connaissait au moment où la déclaration lui a été faite BGE 109 II 219 S. 225 ( ATF 105 II 18 consid. 3a, ATF 97 II 74 consid. 3, ATF 95 II 328 /329 consid. 3, 94 II 104/105, ATF 90 II 454 consid. 3). La cour cantonale se réfère expressément à ces principes. Elle estime que les termes employés par le mandataire de B., l'agent d'affaires Y., dans sa lettre du 3 août 1979, répondant à celle du notaire X. du 19 mai 1979, démontrent que B. avait compris que D. voulait reprendre ses vignes. Elle cite à cet égard le passage suivant de la lettre du 3 août 1979: "Aujourd'hui que M. D. manifeste son intention de se porter acquéreur des parcelles, M. B. entend qu'il règle auparavant les frais..." De l'avis de la cour cantonale, il est sans importance que B. ait alors fait valoir certaines réserves, l'exercice du droit de réméré étant absolument indépendant de

toute condition émanant du destinataire. D'autre part, poursuit la cour cantonale, B. qui, pour rendre service à D., avait acheté les vignes litigieuses et laissé celui-ci les exploiter comme fermier, ne pouvait ignorer qu'elles étaient nécessaires à la survie de l'exploitation vinicole. Dans ces circonstances, conclut-elle, B. devait comprendre la lettre du notaire X. comme la manifestation de l'intention de D. de reprendre les terrains dont ce dernier était menacé d'être totalement privé dès le 1er novembre 1979. De surcroît, ajoute la juridiction vaudoise, si B. pensait que D. ne serait pas en mesure de s'exécuter, la bonne foi lui commandait de le mettre en demeure, immédiatement ou avant l'échéance du 1er novembre 1979; or les réserves émises par le mandataire de B. ont trait à l'exécution du bail, non à celle du droit de réméré. Il s'ensuit, dit-elle, que D., par la lettre de son notaire du 19 mai 1979, a exercé son droit de réméré en temps utile et s'est porté acquéreur des parcelles litigieuses, lesquelles doivent lui être retransférées contre paiement du prix convenu de 42'000 francs, conformément à l' art. 665 al. 1 CC . d) Le recourant soutient que la lettre du notaire X. du 19 mai 1979 n'était qu'un avis préalable et non la manifestation ferme de D. d'exercer son droit de réméré. Il a tort. Le fait que le notaire X. a dit avoir tenu à aviser B. de ce que son client D. se proposait d'acquérir au prix déjà fixé de 42'000 francs les deux parcelles objet du droit de réméré, et vouloir reprendre contact avec lui lorsque la banque aurait consenti le prêt sollicité, n'est pas décisif dans l'interprétation de la lettre du 19 mai 1979 et dans la détermination de son sens et de sa portée. Il ne faut pas s'arrêter aux expressions utilisées ( art. 18 al. 1 CO ) pour interpréter une déclaration de volonté. Or, à supposer même que les termes employés par le notaire X. puissent prêter à équivoque, il ressort de la lettre du BGE 109 II 219 S. 226

### **E. 3**

août 1979 que B. avait compris celle du 19 mai 1979 en ce sens que D. y manifestait son intention de se porter acquéreur des parcelles, selon les termes mêmes employés par l'agent d'affaires Y. Interprétée conformément au principe de la confiance, c'est-à-dire d'après le sens que B. pouvait et devait raisonnablement lui attribuer eu égard à l'attitude antérieure de D. et de l'ensemble des circonstances, la manifestation de volonté exprimée dans la lettre du 19 mai 1979 signifiait qu'il exerçait son droit de réméré et entendait redevenir propriétaire des parcelles litigieuses contre paiement du prix convenu. Il n'importait pas que l'Union de Banques Suisses n'eût pas encore, à ce moment, octroyé à D. le crédit sollicité. En informant B. de la démarche entreprise auprès de la banque pour obtenir un prêt pour qu'il pût payer le prix de rachat des parcelles litigieuses, D. exprimait clairement sa volonté d'en redevenir propriétaire par l'exercice du droit de réméré. Le fait que D. n'avait pas encore obtenu le prêt nécessaire pour pouvoir payer le prix convenu ne constitue pas un empêchement à l'exercice du droit de réméré. Il faut distinguer en effet l'exercice du droit de réméré, d'une part, et l'exécution par l'acheteur de son obligation de payer le prix découlant de l'avènement de la condition potestative rendant parfaite la vente conditionnelle, d'autre part. Par la lettre de son notaire, du 19 mai 1979, D. a exercé valablement son droit de réméré: B. était dès lors tenu de lui transférer la propriété des parcelles litigieuses contre paiement du prix convenu. L'instrumentation d'un nouvel acte authentique n'était nullement nécessaire pour opérer ce transfert, la vente étant devenue parfaite par l'exercice du droit de réméré (MEIER-HAYOZ, n. 58 ad art. 683 CC ); le pacte de réméré figurant dans l'acte de vente immobilière du 13 février 1970 ne le prévoit pas (MEIER-HAYOZ, loc.cit.). Il n'importe pas dès lors que le notaire X. ni D. n'aient fixé une séance d'instrumentation. Le chiffre VIII, 2, de la vente immobilière du 13 février 1970 dispose que le droit de réméré est constitué "pour permettre à D. de racheter les immeubles ... le jour où il en aura les moyens

financiers", et que durant la période s'étendant jusqu'au 1er novembre 1979, date de l'échéance de ce droit, "D. s'il est revenu à meilleure fortune pourra racheter de B. ou de ses successeurs le rachat (sic) des parcelles 587 et 589 au prix ... de Fr. 42'000.--". Il n'y a pas là toutefois une condition au sens juridique du terme, mise à l'exercice du droit de rachat par son titulaire, D. On peut BGE 109 II 219 S. 227 se dispenser de trancher la question de savoir si cela serait admissible. De toute façon, la clause contractuelle exprime la raison pour laquelle le droit de rachat est accordé au vendeur D. par l'acheteur B. Elle ne permet pas à celui-ci de faire obstacle à l'exercice du droit de rachat par D. au motif qu'il n'aurait pas les moyens financiers nécessaires ou qu'il ne serait pas revenu à meilleure fortune. L'alinéa 3 du chiffre VIII, 2, dit que D. pourra, d'une manière unilatérale, décider librement du jour où il exercera le droit de rachat. Il l'a exercé par la lettre de son notaire du 19 mai 1979 et a obtenu le crédit nécessaire pour payer le prix, dont l'octroi a été décidé en principe par l'Union de Banques Suisses une semaine environ après la lettre dudit notaire à la banque, datée du 19 mai 1979 également. Dès lors que le droit de rachat avait été exercé le 19 mai 1979 par la lettre du notaire X. à B. et que la vente conditionnelle que constituait le pacte de rachat était devenue ainsi parfaite, D. pouvait exiger le transfert de la propriété des parcelles litigieuses et B., le paiement du prix. Il n'importe pas que le paiement du prix n'ait pas été offert par D. à B. avant l'échéance du 1er novembre 1979, ni, comme on l'a vu, qu'aucun acte authentique nouveau n'ait été instrumenté avant cette date. Si B. estimait que D. était en retard dans l'exécution de ses obligations, à la suite de l'exercice du droit de rachat, il lui incombait de le mettre en demeure et d'user des droits en découlant selon l'art. 214 ou l'art. 107 CO. Il ne l'a cependant pas fait. e) Il n'importe pas que D. ait vendu des vignes, en 1973, à C. et, en 1979, à sa soeur. Ces ventes sont sans rapport avec le droit de rachat dont il bénéficie. f) De ces considérants, il suit que la cour cantonale était fondée à prononcer que B. est tenu de transférer à D. les parcelles litigieuses contre paiement de 42'000 francs, en exécution du pacte de rachat passé entre les parties le 13 février 1970, de signer tous actes ou réquisitions nécessaires à cet effet dans les trente jours dès jugement définitif et exécutoire et qu'à défaut le conservateur du registre foncier devra inscrire lesdites parcelles au chapitre de D. moyennant paiement de la somme de 42'000 francs.

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