

JU_GERICHTE CC 2017 89 vom 27. Februar 2018

JU Tribunal cantonal, 2018-02-27, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ju_gerichte_CC_2017_89

FR: JU_GERICHTE CC 2017 89 du 27 février 2018

IT: JU_GERICHTE CC 2017 89 del 27 febbraio 2018

Regeste

Droit de préemption; légitimation passive, interpellation par le juge; exercice d'un droit de préemption par l'intimée n'ayant pas exécuté son obligation de payer le prix de vente malgré une mise en demeure; appel admis. | mesures provisoires et préliminaires

Erwägungen

E. 2

L'acte de morcellements – ventes immobilières – du 8 juillet 2015 prévoit notamment que le notaire est chargé de notifier une copie du contrat à la superficière à qui un délai de trois mois est octroyé pour exercer son droit de préemption légal et conventionnel. Il y est précisé qu'elle ne pourra exercer son droit de préemption conventionnel que sur l'ensemble des immeubles vendus et que, dans la mesure où les dispositions en matière de LDFR empêcheraient l'acquisition par la superficière des feuillets X3 et X5, l'acquisition portera nécessairement sur les feuillets X1, X2 et X4 qui forment un tout indissociable. B. Le 6 octobre 2015, suite à l'information que le notaire lui a donnée le 8 juillet 2015, la fondation a fait valoir son droit de préemption légal et conventionnel portant sur les immeubles feuillets nos X1, X2, X3, X4 et X5. Elle confirme qu'elle exerce ses droits de préemption en cas de refus d'autorisation (LDFR) en ce qui concerne les parcelles nos X3 et X5 et que dans un tel cas, la partie forêt de la parcelle no X5 qui n'est pas soumise à autorisation selon la LDFR doit être morcelée (PJ 6 Me Bühler / PJ 5 Me Steullet). Par courrier du 15 octobre 2015, le notaire a informé la fondation qu'il requerra dans un premier temps son inscription comme propriétaire des feuillets X1, X2 et X4 du ban de L1 qui, étant situés en zone à bâtir, ne nécessitent aucune autorisation au sens de la LDFR, à la condition notamment du paiement dans les trente jours d'une somme de CHF 1'507'600.- concernant lesdits feuillets. Le notaire précise qu'il requerra, dans un deuxième temps et lorsque cela lui sera juridiquement possible, le transfert des immeubles X3 et X5 situés en zone agricole (PJ 7 Me Steullet / PJ 4 Me Bühler). Le 19 novembre 2015, le notaire s'est adressé à la fondation pour lui faire savoir que le montant de CHF 1'507'600.- qui n'a pas été payé porte un intérêt moratoire de 5 % (PJ 8 Me Steullet). Le 24 août 2016, A., par son mandataire, a mis la fondation en demeure de lui fournir une garantie bancaire garantissant le paiement de la somme de CHF 1'507'600.- dans les quinze jours (PJ 9 Me Steullet) ; un délai de grâce de quinze jours supplémentaires lui a été accordé le 2 novembre 2016, faute de quoi le rapport juridique découlant de l'exercice du droit de préemption sera résilié conformément à l'article 107 CO ; un ultime délai de grâce de sept jours lui a été accordé le 12 décembre 2016 pour payer le montant susmentionné (PJ 10 et 11 Me Steullet). Par courrier du 21 décembre 2016, A. a constaté que la fondation n'a pas effectué le paiement dans les délais de grâce qui lui ont été accordés et a informé celle-ci qu'elle se départissait du rapport de droit né de l'exercice du droit de préemption conformément à l'article 107 al. 2 CO (PJ 12

Me Steullet). C. Le 22 décembre 2016, le notaire a requis l'inscription au Registre foncier de la minute no M1 portant sur le transfert des feuillets X1, X2 et X4 du ban de L1 à C. (PJ 13 Me Steullet). Informée de la requête d'inscription au Registre foncier, l'intimée a déposé, le 28 avril 2017, une « requête de mesures superprovisionnelles » auprès du Tribunal de première instance tendant à ce qu'il soit ordonné au conservateur du Registre foncier du canton du Jura de suspendre immédiatement toute opération relative à l'inscription

E. 2.1

Selon la jurisprudence, l'exercice du devoir d'interpellation du juge ne doit pas avantager unilatéralement une partie et conduire à une violation du principe d'égalité de traitement. Il n'a surtout pas pour objectif de compenser les négligences procédurales des parties. La mesure dans laquelle le tribunal peut intervenir doit être déterminée selon les circonstances du cas particulier, notamment l'inexpérience de la partie concernée (TF 4A_444/2013 du 5 février 2014 consid. 6.3.2 ; 4D_57/2013 du 2 décembre 2013 consid. 3.2). L'article 56 CPC concerne avant tout les personnes non assistées et dépourvues de connaissances juridiques, tandis qu'il a une portée restreinte vis-à-vis des parties représentées par un avocat ; dans ce dernier cas, le juge doit faire preuve de retenue (TF 5A_115/2012 consid. 4.5.2 ; cf. aussi BOHNET, CPC annoté, 2016, n 4 ad art. 56 et jurisprudence citée). Lorsque la procédure est soumise à la maxime des débats, l'article 56 CPC ne s'applique qu'en cas de manquement manifeste des parties (TF 4A_301/2013 du 6 janvier 2014 consid. 6.2). Ainsi, le juge n'a pas à attirer d'office l'attention du demandeur sur son défaut de légitimation (TF 4P.180/2005, in RSPC 2006 p. 20) ; doit être considéré comme prévenu, le greffier rédacteur qui contacte téléphoniquement le requérant pour s'assurer de l'exactitude de la partie attaquée (TF 5A_462/2013, in RSPC 2014, p. 203, jurisprudence citée par BOHNET, op. cit., n. 1 ad art. 56).

E. 2.2

En l'occurrence, on ne saurait dire que la désignation du Registre foncier en tant que partie requise dans la requête de l'appelant en première instance manquait de clarté ou était imprécise ou incomplète. Au contraire, l'appelant, assisté d'un mandataire professionnel en première instance, a clairement dirigé sa requête à l'encontre d'une partie qui n'était pas légitimée à défendre. Il n'incombait dès lors pas au juge civil d'entreprendre une démarche afin de donner à l'appelant la possibilité de corriger son erreur, au risque de désavantager l'intimée. On constate d'ailleurs que pour l'appelant, la désignation du Registre foncier en tant que partie adverse ne constituait pas une simple négligence susceptible d'être compensée séance tenante ou une désignation peu claire de la partie adverse pouvant être rectifiée sans autre (cf. TF 4A_242/2016 du 5 novembre 2016 consid. 3.4 – 3.6), mais bien une erreur de fond. Il apparaît du reste que l'appelant motive une de ses demandes de prolongation de délai en raison notamment des examens juridiques qui lui étaient nécessaires en vue de déterminer la partie requise (p. 29 du dossier de première instance), de telle sorte que cette question ne pouvait faire l'objet du devoir d'interpellation du juge. Cela étant, la requête de "mesures superprovisionnelles", traitée ensuite comme requête de mesures provisionnelles, dirigée au départ contre le Registre foncier de la République et Canton du Jura, devait être rejetée faute de légitimation passive du Registre foncier. Il s'ensuit que l'appel doit être admis pour ce premier motif.

E. 3

de la vente immobilière minute no M1 jusqu'à décision judiciaire entrée en force au sujet de l'autorisation d'acquérir les immeubles agricoles X3 et X5 du ban de L1 à son profit. La requête est dirigée contre le Registre foncier. Par décision du 2 mai 2017, le juge civil du Tribunal de première instance a ordonné les mesures superprovisionnelles requises et a imparti à la fondation un délai de dix jours pour désigner correctement la partie adverse (p. 16 du dossier de première instance). Suite à des prolongations de délai qui lui ont été accordées, la fondation a indiqué au juge civil, le 6 juin 2017, que la procédure était dirigée contre A. (p. 35). Le 4 octobre 2017, le juge civil a confirmé en tant que mesures provisionnelles les mesures superprovisionnelles du 2 mai 2017 et a imparti un délai de trois mois à la fondation pour agir au fond. Dans ses motifs, le juge civil relève en substance avoir fait application des articles 52 et 56 CPC lorsqu'il a imparti un délai de dix jours à la fondation pour désigner correctement la partie requise, la désignation initiale du Registre foncier, comme requis, étant une erreur aisément décelable et rectifiable. Par ailleurs, la fondation a valablement exercé son droit de préemption et est dans l'attente d'une décision de la Commission foncière rurale concernant sa demande d'autorisation d'acquérir les immeubles nos X3 et X5 du ban de L1, de sorte que l'inscription au Registre foncier de la minute no M1 risque de rendre plus complexe l'exercice de son droit de préemption au cas où elle devrait agir contre l'acquéreur inscrit, le juge précisant qu'il ne lui appartenait pas de se prononcer à la place de la Commission foncière rurale. S'agissant de l'application de l'article 107 al. 2 CO au cas d'espèce, le juge civil est d'avis qu'il appartiendra au juge du fond de statuer sur cette question. D. Par mémoire du 6 octobre 2017, A. (ci-après : l'appelant) a interjeté appel à l'encontre du jugement précité. Il conclut au rejet de la requête intitulée « de mesures superprovisionnelles » du 28 avril 2017, partant à ce que le conservateur du Registre foncier puisse procéder à l'inscription de C. en tant que propriétaire des immeubles nos X1, X2 et X4 du ban de L1, sous suite des frais et dépens. Dans sa réponse du 2 novembre 2017, la fondation intimée conclut au rejet de l'appel, sous suite des frais et dépens. En droit : 1. L'appel a été introduit dans les forme et délai légaux auprès de l'autorité compétente pour en connaître, dans une affaire susceptible d'appel. Il y a donc lieu d'entrer en matière. 2. Justifiant le délai qu'il a imparti à l'intimée pour désigner correctement la partie adverse dans la requête de mesures superprovisionnelles dirigée contre le Registre foncier suite aux critiques de l'appelant formulées à ce sujet en première instance et reprises en appel, le juge civil explique s'être appuyé en particulier sur l'article 56 CPC, disposition à teneur de laquelle les parties sont interpellées par le tribunal

E. 3.1

L'appelant considère que l'instance précédente a ordonné à tort les mesures provisionnelles contestées, dès lors que la prétention sur la base de laquelle la requête était formée, à savoir un droit de préemption, n'existait plus de par la propre faute de l'intimée, puisqu'après avoir exercé son droit de préemption, celle-ci n'a pas exécuté son obligation de payer le prix de vente malgré une mise en demeure et la fixation de deux délais de grâce, ce qui a permis au vendeur de résilier le rapport de droit découlant du droit de préemption en application des articles 107ss CO, rendant ainsi le droit de préemption caduc. L'appelant reproche à l'autorité précédente d'avoir refusé de trancher cette question juridique et se plaint ainsi d'un déni de justice. L'intimée conteste la position juridique de l'appelant en ce qui concerne la caducité du droit de préemption en faisant valoir qu'elle a toujours souhaité acquérir toutes les parcelles, agricoles et non agricoles comme un tout, qu'elle a exercé valablement le droit de préemption avec une garantie bancaire valable et que la demeure de l'intimée repose sur une construction juridique arbitraire. Elle reproche à l'appelant d'avoir agi de manière

contraire aux règles de la bonne foi en la tenant à l'écart des démarches relatives au dépôt au Registre foncier de l'inscription de l'acte de vente portant sur les parcelles X1, X2 et X4, alors qu'il lui était possible d'obtenir l'autorisation d'acquérir les parcelles agricoles X3 et X5 contrairement à ce qu'affirme l'appelant, puisque la LDFR permet des exceptions au principe de l'exploitation à titre personnel, la procédure d'autorisation étant encore en cours. L'intimée a ainsi, selon elle, rendu vraisemblable qu'elle est titulaire d'un droit puisque le droit de préemption n'a pas été résilié valablement, que ce droit risque de subir une atteinte et que le préjudice serait difficilement réparable.

E. 3.2

Des mesures provisionnelles ne peuvent être ordonnées que lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être et que cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable (art. 261 al. 1 CPC). La première condition nécessaire au prononcé d'une mesure provisionnelle est la vraisemblance du bien-fondé de la prétention matérielle que fait valoir le requérant. Le juge doit évaluer les chances de succès de la demande au fond et admettre ou refuser la mesure selon que l'existence du droit allégué apparaît plus vraisemblable que son inexistence (TF 5A_791/2008 du 10 juin 2009 consid. 3.1 ; HOHL, Procédure civile, tome 2, 2010, no 1774 et jurisprudence citée). En revanche, une question juridique ne peut pas faire l'objet d'un examen sous l'angle de la vraisemblance ; elle peut seulement être examinée de manière plus ou moins approfondie. Selon la jurisprudence, le juge doit examiner sommairement le bien-fondé juridique de la prétention (HOHL, op. cit., no 1779 ; ATF 131 III 473 consid. 2.3). Au cas particulier, il convient d'examiner si l'intimée pouvait encore faire valoir le droit de préemption sur les immeubles faisant l'objet de l'acte de vente notarié en faveur du tiers acquéreur C., eu égard à la mise en œuvre par l'appelant du mécanisme de résolution des droits d'emption dont bénéficie l'intimée, ce que l'instance précédente s'est refusée à faire, même sommairement, en renvoyant la question au juge du fond.

E. 4

lorsque leurs actes ou déclarations sont peu clairs, contradictoires, imprécis ou manifestement incomplets.

E. 4.1

Le droit de préemption permet à une personne, le préempteur, d'exiger le transfert de la propriété d'un immeuble dans l'éventualité où son propriétaire, le promettant, le vend à un tiers (STEINAUER, Les droits réels, tome 2, 2012, no 1719 ; TERCIER/BIERI/CARRON, Les contrats spéciaux, 5ème éd. 2016, no 1028 ; MÜLLER, Contrats de droit suisse, 2012, no 418 ; ATF 134 III 597 consid. 3.4.1). Le droit de préemption, défini comme un droit d'acquisition conditionnel (STEINAUER, op. cit., no 1719a) ou comme un droit d'achat prioritaire permettant à son bénéficiaire d'éviter que l'immeuble ne soit transféré à un tiers (TERCIER/BIERI/CARRON, loc. cit.), est subordonné à la condition que le promettant ait conclu avec un tiers un contrat de vente ou un acte assimilable à une vente ou que le droit de préemption trouve son origine dans la loi elle-même (STEINAUER, loc. cit. et nos 1779ss). Une seconde condition veut que le préempteur déclare exercer son droit ; cette condition est potestative (STEINAUER, op. cit., no 1719a). Le droit de préemption est un droit formateur qui ne peut, en principe, comporter aucune réserve ni condition, à moins que la sécurité juridique du promettant ne soit assurée (TERCIER/BIERI/CARRON, op. cit., no 1040 ; STEINAUER, op. cit., no 1736). Tant en matière de droit de préemption conventionnel que

de droits de préemption légaux, il appartient au vendeur de communiquer le cas de préemption au bénéficiaire de ce droit afin qu'il puisse l'exercer (STEINAUER, op. cit., no 1786). A moins que le pacte de préemption fixe le prix auquel le préempteur peut acheter la chose (pacte limitatif) et que les modalités du transfert de propriété n'aient été précisées, se sont les clauses de la vente conclue entre le promettant et le tiers qui font règles (STEINAUER, op. cit., no 1723 ; TERCIER/BIERI/CARRON, op. cit., no 1031). L'article 216d al. 3 CO prévoit que, sous réserve d'une convention contraire, le préempteur, s'il exerce son droit, acquiert l'immeuble aux conditions dont le promettant vendeur est convenu avec le tiers. Ce sont donc les clauses du contrat entre le tiers acquéreur et le promettant qui sont déterminantes lorsque le pacte ne fixe pas le prix auquel le préempteur peut se porter acquéreur (FOËX, CR-CO I, 2ème éd. 2012, n. 16 ad art. 216d). Ces conditions sont applicables aux droits de préemption légaux, en vertu de l'article 681 al. 1 in fine CC. Le propriétaire peut décider librement si, quand, à qui et selon quelles modalités il veut vendre l'immeuble (STEINAUER, op. cit., no 1730a). Après l'exercice de son droit, le préempteur ne devient pas propriétaire de l'immeuble aliéné au tiers ; il n'a qu'une créance tendant au transfert de la propriété qu'il peut au besoin faire valoir en justice ; l'exercice du droit a pour effet que le préempteur et le vendeur sont chacun tenus des droits et obligations découlant du contrat de vente, sans qu'un nouveau contrat n'ait à être passé (TERCIER/BIERI/CARRON, op. cit., no 1042 ; STEINAUER, op. cit., no 1739 ; MÜLLER, op. cit., no 424 et arrêt cité). En d'autres termes, le préempteur se trouve dans la position de l'acheteur et répond des obligations qui découlent du contrat de vente.

E. 4.2

Lorsque l'acheteur ne s'acquitte pas du prix de vente à l'échéance, il n'exécute pas ses obligations et tombe en demeure. En ce cas, le vendeur peut se départir du contrat sans autre formalité si la chose doit n'être livrée qu'après ou contre paiement du prix. S'il veut faire usage de ce droit, le vendeur est tenu d'aviser immédiatement l'acheteur (art. 214 al. 1 et 2 CO). L'article 214 CO déroge au régime général de la demeure en ce qu'il autorise le vendeur à se départir du contrat sans autre formalité, contrairement à ce qui est prévu à l'article 107 al. 1 CO. Le vendeur n'est donc pas obligé de fixer un délai de grâce pour s'exécuter (MÜLLER, op. cit., no 339 et arrêt cité). S'il ne fait pas usage de la possibilité offerte par l'article 214 CO, il peut toujours mettre l'acheteur en demeure qualifiée et procéder selon l'article 107 al. 2 CO, puisqu'il conserve la faculté de recourir au régime général de la demeure (TERCIER/BIERI/CARRON, op. cit., no 897 ; VENTURI/ZEN RUFFINEN, CR-CO I, 2ème éd. 2012, no 6 ad art. 214 ; tous avec références). Il suit de l'article 107 al. 2 CO que lorsque l'exécution n'est pas intervenue à l'expiration du délai que le créancier a fixé au débiteur en demeure, le créancier peut toujours l'exiger, ainsi que la réparation du dommage causé par le retard ; s'il en fait la déclaration immédiate, il peut aussi renoncer à l'exécution et réclamer des dommages intérêts ou se départir du contrat. La résolution du contrat est un acte formateur unilatéral qui s'exerce par une déclaration de volonté sujette à réception, à l'instar des autres droits que le créancier peut tirer de l'article 107 al. 2 CO (THÉVENOZ, in CR-CO I précité n. 16 ad art. 107 ; TERCIER/PICHONAZ, Le droit des obligations, 5ème éd. 2012, no 1304). La déclaration de résolution concerne le sort du contrat. Elle doit être précédée de la fixation par le créancier d'un délai supplémentaire, appelé le délai de grâce, dans lequel le débiteur a encore la possibilité de s'exécuter. La durée du délai de grâce doit être convenable, ce qui implique qu'elle doit être suffisante pour permettre à un débiteur diligent de s'y tenir. Si la prestation de ce dernier consiste en une somme d'argent, donc en une prestation facile à fournir, un délai très court

est accepté par la jurisprudence (TERCIER/PICHONAZ, op. cit., no 1308 et arrêts cités). Lorsque le délai est d'une durée insuffisante, le débiteur doit immédiatement protester pour réclamer une prolongation, sans quoi il est réputé agréer le délai fixé (THÉVENOZ, op. cit., no 13 et réf. cit.; TERCIER/PICHONAZ, loc. cit.). 5

E. 5

3.

E. 5.1.1

En l'espèce, il n'est pas contesté que l'exercice du droit de préemption par l'intimée a pour conséquence que celle-ci est obligée de payer le prix convenu dans l'acte de vente passé entre l'appelant et C. La minute no M1 constate que le montant total du prix de vente fait l'objet de garanties de financement (fournies par l'acquéreur C.) qui se trouvent en possession du notaire (p. 7). Parallèlement, elle prévoit, s'agissant de l'exercice du droit de préemption dont bénéficie l'intimée, la mise à disposition du notaire d'une garantie de financement (p. 11). Elle prévoit aussi que le vendeur consent au transfert de propriété des immeubles concernés au nom de l'acquéreur et que tout pouvoir est donné au notaire à l'effet de requérir les inscriptions stipulées

E. 5.1.2

Sur le vu de ce qui précède, il apparaît que la résolution de ce que l'appelant désigne sous l'expression de "rapport de droit né de l'exercice du droit de préemption", c'est-à-dire un contrat de vente dès lors que par l'exercice du droit de préemption, les parties se trouvent dans un rapport de vendeur pour l'appelant et d'acheteur pour l'intimée, est valable. L'intimée a été valablement mise en demeure, en premier lieu par le notaire qui l'a informée que le montant de CHF 1'507'600.- qu'elle avait été invitée à verser le 15 octobre 2015 portait un intérêt moratoire de 5 % dès le 19 novembre 2015, mais surtout par la mise en demeure du 24 août 2016 que lui a signifiée l'appelant. Simultanément, conformément à l'article 107 al. 1 CO, un délai de grâce de quinze jours a été fixé à l'intimée pour fournir une garantie bancaire garantissant le paiement du prix, un nouveau délai de grâce de quinze jours lui a ensuite été fixé pour exécuter le paiement de CHF 1'507'600.-, puis finalement un dernier délai de sept jours par courrier du 12 décembre 2016. Le paiement n'étant pas intervenu dans ces délais renouvelés, il apparaît que c'est à bon droit que l'appelant s'est départi du contrat. A aucun moment l'intimée s'est plainte de ce que les délais qui lui ont été impartis étaient trop courts et qu'elle était dans l'impossibilité de s'exécuter. Elle s'est contentée d'écrire qu'elle n'entendait pas remettre une nouvelle garantie, sous-entendant que la précédente qui était nécessaire pour exercer le droit de préemption a été faite dans les règles alors qu'il lui était signalé qu'elle était échue depuis de nombreux mois. Si tel avait été le cas, on ne comprend pas pourquoi le notaire avait requis le paiement de CHF 1'570'350.- dans les trente jours qui suivaient son courrier du 15 octobre 2015 par lequel il prenait acte du fait que l'intimée avait annoncé exercer son droit de préemption. Il convient de conclure de ce qui précède que l'intimée n'a pas rendu vraisemblable l'exécution de son obligation de s'acquitter du prix de vente dans les délais de grâce qui lui ont été offerts, de telle sorte que la résolution du contrat de vente par l'appelant ne paraît pas infondée. Sous réserve de l'abus de droit, question qui sera examinée ci-après, il apparaît qu'au vu de la résolution du contrat de vente né de l'exercice par l'intimée de son droit de préemption, celle-ci échoue à rendre sa prétention vraisemblable ou, plus précisément, l'inexistence de la prétention alléguée paraît plus vraisemblable.

E. 5.2

Il ressort de certains allégués de l'intimée concernant les circonstances qui ont conduit l'appelant à dénoncer le contrat, qu'il est fait grief à celui-ci d'avoir abusé de son droit.

E. 5.2.1

Sans autre motivation, l'intimée semble soutenir que l'appelant et le notaire ont conçu l'acte du 8 juillet 2015 concernant le morcellement de l'ancien immeuble no X1 dans le seul but de décréter unilatéralement qu'elle ne pouvait pas acquérir les immeubles agricoles nos X3 et X5, alors qu'il appartient à la Commission foncière rurale de statuer à ce sujet. L'intimée n'explique pas en quoi l'appelant aurait abusé de son droit en morcelant l'ancien immeuble no X1 et cela ne ressort pas de la décision de première instance dont il demande la confirmation : cette décision ne s'exprime pas à ce sujet. Si tant est que le morcèlement fait en soi l'objet d'un grief, celui-ci est irrecevable au stade de l'appel, de sorte que l'acte du 8 juillet 2015 en tant qu'il

E. 5.2.2

Pour le surplus, force est de constater que l'acte notarié soumet le transfert des feuillets nos X3 et X5, lesquels sont situés en zone agricole, à autorisation au sens de l'article 61 LDFR (minute M1, p. 9). Or, ce n'est que le 13 mai 2016 que l'intimée a déposé une requête auprès de la Commission foncière rurale (cf. ch. 18 du mémoire d'appel et ch. 26 du mémoire de réponse), soit bien après que C. a été autorisé à acquérir ces immeubles (décision du 14 octobre 2015 du président de la Commission foncière rurale sur requête de C. du 18 septembre 2015, PJ 6 Me Steullet). L'intimée, qui n'est pas exploitante à titre personnel des immeubles agricoles en question (ils sont exploités par C.), laisse cependant entendre qu'elle pourrait être autorisée à acquérir les feuillets nos X3 et X5 par la Commission foncière rurale en étant mise au bénéfice des exceptions au principe de l'exploitation à titre personnel ; elle affirme qu'elle a toujours souhaité acquérir toutes les parcelles, agricoles et non agricoles, comme un tout, et reproche à l'appelant d'avoir cherché par toutes sortes de moyens à séparer ces immeubles, considérant ainsi que le fait que la réquisition d'inscription au Registre foncier ne concerne que les parcelles nos X1, X2 et X4 et non les parcelles nos X3 et X5 n'est aucunement pertinent. L'intimée soutient dès lors que sa mise en demeure repose sur une construction juridique arbitraire de l'appelant et est d'avis que cette question complexe ne peut être tranchée que dans le cadre d'une procédure ordinaire et non dans une procédure sommaire.

E. 5.2.3

L'intimée ne saurait être suivie dans son argumentation, laquelle peut être écartée sur la base des pièces du dossier et compte tenu de l'état de l'affaire dans la présente procédure. Il ressort en effet clairement de la position qu'elle a adoptée au moment où elle a annoncé exercer son droit de préemption qu'à défaut de pouvoir acquérir l'ensemble des parcelles vendues à C., en particulier les parcelles agricoles X3 et X5, elle acquerrait en bloc les autres parcelles, ceci en accord avec ce qui était indiqué dans l'acte notarié du 8 juillet 2015, p. 10. Prenant acte de la volonté manifestée par l'intimée, le notaire l'a informée qu'il lui laissait le soin d'introduire auprès de la Commission foncière rurale la requête lui permettant d'obtenir l'autorisation d'acquérir les parcelles X3 et X5 et que cette autorité devrait également se prononcer sur le morcellement de la partie "forêt" du feuillet X5 dont elle souhaitait obtenir le transfert. Par ailleurs, le notaire informe l'intimée qu'il déposera au Registre foncier son acte authentique, de même que le courrier du 6 octobre 2015 par lequel

elle exerce son droit de préemption en demandant l'inscription, "dans un premier temps", de la fondation comme propriétaire des immeubles feuillets nos X1, X2 et X4 qui sont situés en zone à bâtir et qui ne nécessitent dès lors aucune autorisation. Le notaire précise encore qu'il requerra en temps utiles, dans un deuxième temps et lorsque cela lui sera juridiquement possible, le transfert des immeubles X3 et X5 du ban de L1, soit au nom de la fondation, soit au nom de C., lorsque les autorités compétentes auront statué définitivement sur la possibilité ou non de l'intimée d'exercer son droit de préemption sur ces deux feuillets. A ce courrier du notaire du 15 octobre 2015, l'intimée n'a pas réagi pendant quasiment une année. Ce n'est que le 6 octobre 2016,

E. 6

Cet examen nécessite de rappeler brièvement en quoi consiste le droit de préemption et qu'elles sont les conditions de sa concrétisation. 4.

E. 8

dans l'acte au Registre foncier et de signer les réquisitions, "dès que le paiement du prix de vente et de l'avance de frais auront été effectués" (p. 11). Dans sa déclaration sur l'exercice de ses droits de préemption du 6 octobre 2015, l'intimée écrit que la confirmation de financement de sa banque portant sur la totalité des biens vendus est jointe à la présente. Cette confirmation ne figure toutefois pas au bordereau des pièces jointes par l'intimée en première instance. Dans son courrier du 15 octobre 2015, le notaire informe l'intimée qu'il l'inscrira au Registre foncier comme propriétaire des feuillets X1, X2 et X4 du ban de L1 à la condition d'un paiement dans les trente jours du prix de vente des feuillets en question pour un montant total de CHF 1'507'600.- et du versement d'une avance de frais de CHF 62'750.-, en précisant que le paiement des terrains agricoles par CHF 142'400.-, soit le solde du prix de vente total, devra être effectué soit par l'intimée, soit par C. lorsqu'il aura été définitivement statué sur la possibilité ou non de la fondation d'exercer son droit de préemption sur les immeubles X3 et X5. Le paiement n'étant pas intervenu malgré le courrier du notaire du 19 novembre 2015, le mandataire de l'appelant a mis en demeure l'intimée de fournir une garantie bancaire garantissant le paiement de CHF 1'507'600.- dans les quinze jours après avoir constaté que celle qui avait été fournie précédemment était échue depuis de nombreux mois. Le courrier du 24 août 2016 précise qu'à défaut d'obtenir ce document dans le délai de quinze jours, l'appelant considérera que l'intimée n'est plus en mesure d'exercer son droit de préemption et qu'elle en est donc déchue. Le 6 octobre 2016, l'intimée a fait savoir à l'appelante qu'elle n'entendait pas remettre une nouvelle garantie et que le fait d'interpréter l'échéance de celle précédemment fournie comme une déchéance du droit de préemption est contesté. L'intimée rappelle sa volonté d'acquérir l'ensemble des immeubles, la transaction étant cependant en attente tant que la décision relative aux immeubles agricoles n'est pas tombée. En réponse, l'appelant a, par courrier du 2 novembre 2016, sommé l'intimée de verser le prix d'acquisition dans un délai de grâce de quinze jours, faute de quoi il résiliera "le rapport juridique découlant du droit de préemption", ce qui aura pour conséquence que les immeubles seront transférés à C. Un ultime délai de grâce de sept jours pour payer le montant de CHF 1'507'600.-, ainsi que celui de CHF 62'750.- d'avance de frais, a été accordé à l'intimée le 12 décembre 2016. Le 21 décembre 2016, l'appelant s'est départi du rapport de droit en application de l'article 107 al. 2 CO, considérant par ailleurs que le courrier du 20 décembre 2016 de l'intimée lui est parvenu après l'échéance du délai de grâce et était donc tardif. Il convient de relever au sujet de ce courrier de l'intimée du 20 décembre 2016 (PJ 3 de la réponse à l'appel) qu'il n'a pas été produit en première

instance. Outre le fait qu'il constitue un nova improprement dit pour lequel l'intimée ne justifie pas qu'il ne pouvait être invoqué devant la première instance (art. 317 al. 1 litt. b CPC), ledit courrier comprend une proposition de verser un montant de CHF 1'517'390.- sur un compte fiduciaire auprès d'un notaire qui ne sera habilité à le libérer que pour l'acquisition des parcelles X1, X2 et X4, pour autant que la forêt de la parcelle X5 soit aussi acquise en même temps. Le versement du prix réclamé par l'appelant n'est ni effectué ni proposé.

E. 10

emporte morcèlement de l'ancien immeuble no X1 ne saurait être remis en cause dans la présente procédure.

E. 11

après que le notaire lui a rappelé qu'elle devait payer le prix d'acquisition de CHF 1'570'350.-, lequel portait exclusivement sur les feuillets X1, X2 et X4, c'est-à-dire sur les parcelles non agricoles, et après que l'appelant l'a mise en demeure le 24 août 2016 de fournir une garantie bancaire dans les quinze jours, en l'avertissant qu'à défaut elle serait déchue de son droit de préemption, qu'elle a fait savoir, par courrier de son mandataire du 6 octobre 2016, qu'elle entendait acquérir l'ensemble des immeubles et que la transaction était en attente tant que la décision relative aux immeubles agricoles n'était pas tombée. Par la suite, l'intimée ne s'est pas exécutée dans les délais de grâce qui lui ont été octroyés pour verser la somme de CHF 1'507'600.-, ce qui lui aurait permis de devenir propriétaire des immeubles non agricoles comme elle l'avait souhaité lorsqu'elle a exercé son droit de préemption et, par la suite, éventuellement, d'être autorisée à acquérir les immeubles agricoles nos X3 et X5. Il apparaît dès lors, au vu de la position initiale de l'intimée, de son manque de réaction à concrétiser sa volonté et de ses tergiversations ultérieures non dénuées de contradictions, qu'on ne peut reprocher un abus de droit de l'appelant qui s'est départi du contrat de vente après avoir attendu plus d'un an suite à l'exercice par celle-ci de son droit de préemption dont ce contrat est né, alors que le transfert des immeubles en faveur de C. avait été convenu une année et demie auparavant. 6 (...). PAR CES MOTIFS LA COUR CIVILE admet l'appel ; partant annule la décision du juge civil du 4 octobre 2017 ; rejette la requête de "mesures superprovisionnelles" du 28 avril 2017 de l'intimée ; met les frais de la procédure de première instance par CHF 1'000.- et ceux de seconde instance par CHF 1'000.- à la charge de l'intimée et les prélève sur les avances des parties ; condamne

E. 12

l'intimée à verser à l'appelant : ■ une indemnité de dépens de CHF 22'714.- (débours et TVA compris) pour les deux instances ; ■ à lui rembourser l'avance de frais par CHF 1'000.- pour l'instance d'appel ; informe les parties des voies et délais selon avis ci-après ; ordonne la notification du présent arrêt aux parties par leur mandataire, au Registre foncier ainsi qu'au juge civil. Porrentruy, le 27 février 2018 AU NOM DE LA COUR CIVILE Le président : La greffière : Jean Moritz Lisiane Poupon Communication concernant les moyens de recours : Un recours en matière civile peut être déposé contre le présent jugement auprès du Tribunal fédéral, conformément aux dispositions de la loi sur le Tribunal fédéral (LTF - RS 173.110), en particulier aux art. 42, 72 ss. et 90 ss. LTF, dans un délai de 30 jours à partir de la date où ce jugement vous a été notifié (art. 100 LTF). Ce délai ne peut pas être prolongé (art. 47 al. 1 LTF). Le mémoire de recours sera adressé au

Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Il doit indiquer les conclusions, les motifs et les moyens de preuve, et être signé. Le recourant doit exposer succinctement en quoi l'acte attaqué viole le droit (art. 42 al. 2 LTF). Le recourant ne peut critiquer les constatations de fait que si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l'art. 95, et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Le présent jugement et les pièces invoquées comme moyens de preuve en possession du recourant doivent être joints au mémoire (art. 42 al. 3 LTF). Valeur litigieuse La Cour civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à CHF 30'000.-.

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