

## **NE\_GERICHTE CC.1993.83 vom 3. April 1995**

NE Tribunal cantonal, 1995-04-03, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_gerichte\\_CC.1993.83](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CC.1993.83)

FR: NE\_GERICHTE CC.1993.83 du 3 avril 1995

IT: NE\_GERICHTE CC.1993.83 del 3 aprile 1995

### **Volltext**

A. G. (demandeur) exploite le domaine W. à X. depuis le 1er mai 1972 selon contrat de bail à ferme du 20 décembre 1971 (D.I 3/1). Conclu pour une durée initiale de trois ans, celui-ci a été reconduit tacitement. Le 7 septembre 1988, il a été dénoncé pour le 30 avril 1993 (D.I 48/1) par les propriétaires d'alors, B., R. et A. (premiers défendeurs). Ceux-ci indiquaient qu'ils avaient l'intention de mettre à cette date le domaine en vente au plus offrant.

En septembre 1991, un descriptif de vente a été établi par Me Y. mentionnant un prix de vente de 1'150'000 francs, frais à la charge de l'acquéreur, impôts sur les gains immobiliers et frais de mise en vente à la charge des vendeurs (D.II 5/3). Le descriptif mentionnait que tout acquéreur intéressé devait obligatoirement signer une promesse de vente avant le 15 novembre 1991, l'entrée en jouissance étant prévue le 1er mai 1993.

Par lettre du 20 novembre 1991, G. a été informé qu'une promesse de vente avait été conclue le 15 novembre 1991 entre les copropriétaires A. et consorts et L. (deuxième défendeur) pour le prix de 1'020'000 francs auquel s'ajoutaient 20'000 francs pour l'utilisation perpétuelle d'une remise à bois (D.I 48/9). Me Y. mentionnait dans sa lettre que le demandeur disposait d'un droit de préemption sur cet immeuble, sans autre précision. La promesse de vente n'était pas jointe à ce courrier.

Le 26 novembre 1991, G. était informé par le notaire Y. qu'une des conditions de la promesse de vente était le versement d'un montant de 100'000 francs au plus tard le 22 décembre 1991 en acompte sur le prix de vente et qu'il s'agissait d'une des conditions essentielles de l'acte (D.I 48/10).

Par pli recommandé du 20 décembre 1991, Me Y. indiquait à G. que la promesse de vente du 15 novembre 1991 était révoquée et remplacée par une nouvelle avec un prix de vente arrêté à 900'000 francs, sans l'immeuble gardé par les hoirs A., la date d'exécution étant fixée au 31 décembre 1991 (sic) (D.I 48/11). Me Y. mentionnait également qu'un acompte de 100'000 francs devait être versé entre les mains des copropriétaires et que l'acquéreur s'engageait à démolir dans le courant de l'année 1993 une grange à bois sise au sud de la maison que gardaient les copropriétaires A.. Il indiquait à G. qu'il disposait d'un droit de préemption et avait un mois à dater de la réception de la présente pour faire part de son intention d'acquérir cet objet et fournir les justificatifs d'un financement. La promesse de vente n'était pas jointe à cet envoi.

Par pli recommandé du 31 décembre 1991, Me Y. indiquait à G. qu'une erreur de frappe s'était glissée dans sa dernière lettre et que le prix de vente était de 920'000 francs et non de 900'000 francs (D.I 48/12).

Ultérieurement, soit en janvier 1992, des contacts ont eu lieu entre les parties G., A. et Me Y. (D.I 48/2, 3, 13, 14). Il en ressort notamment que G. était intéressé par l'achat du

domaine et qu'il estimait que le délai de trente jours pour prendre position commençait à courir dès la notification que devait lui faire le Registre foncier (D.I 48/2).

En novembre 1992, le demandeur a reçu de Me Y. une copie de lettre adressée par ce dernier au département cantonal de l'Agriculture aux termes de laquelle Me Y. considérait qu'à son avis G. n'était plus au bénéfice d'un droit de préemption légal pour une vente immobilière intervenant avant le 30 décembre 1993 (D.I 3/5).

Par lettre du 15 novembre 1992, le demandeur informa le Registre foncier de Z. qu'il n'entendait pas renoncer à son droit de préemption légal (D.I 13/prév.4).

Un contrat de vente a été passé entre les premiers et le second défendeur le 15 décembre 1992 (D.I 3/6).

Le 24 décembre 1992, le Registre foncier de Z. notifia au demandeur l'avis aux bénéficiaires du droit de préemption selon lequel les biens-fonds constituant le domaine W. avaient été vendus par les propriétaires pour un prix de 870'000 francs. Un délai d'un mois lui était imparti pour faire valoir son droit de préemption. Au vu de l'enveloppe, le pli est parvenu au mandataire du demandeur le 28 décembre 1992 (D.I 3/7).

Le 20 janvier 1993, le demandeur apprit du Registre foncier que l'article 2400, inclus dans son droit avait été divisé en deux parcelles (articles 2567 et 2568), dont l'article 2567 ne figurait plus dans la vente.

Le 21 janvier 1993, il reçut du Registre foncier une copie de l'acte de vente du 15 décembre 1992 (D.I 3/6).

Le 27 janvier 1993, le demandeur informa le conservateur du Registre foncier de V. qu'il faisait valoir son droit de préemption légal (D.I 3/8).

Il résulte des observations du Registre foncier que, par lettre du 28 janvier 1993, G. obtint l'indication que différents articles touchés par la promesse de vente du 24 décembre 1991 avaient été déclarés non assujettis à la LPR par décision du 9 décembre 1992 du département de l'Agriculture. Les parties ont par ailleurs été informées le 25 janvier 1993 que le demandeur avait fait usage de son droit de préemption légal concernant la vente passée en date du 15 décembre 1993 (acte déposé au Registre foncier le 23 décembre 1992, req.590) et qu'il exploiterait lui-même le bien-fonds. Un délai de dix jours était imparti aux parties pour se prononcer. Par pli recommandé du 5 février 1993, le demandeur était avisé par le Registre foncier que L. avait recouru contre l'avis adressé aux bénéficiaires du droit de préemption envoyé au demandeur. Il était également informé que L. contestait son droit et qu'il devait en conséquence, s'il voulait faire reconnaître ses droits, ouvrir action contre les intéressés (D.I 13/4).

B. L. a déféré la décision du conservateur du Registre foncier du 24 décembre 1992 au département de Justice, autorité de surveillance du Registre foncier, arguant que, du moment que la procédure prévue par la LILPR avait été respectée, le notaire pouvant demander aux bénéficiaires du droit de préemption s'ils entendaient l'exercer, ce qui avait été fait, le conservateur du Registre foncier n'était pas en droit de fixer aux bénéficiaires un nouveau délai de 30 jours pour faire valoir leur droit. Par décision du 12 mars 1993, le département de Justice a rejeté son recours.

L. a interjeté recours contre cette décision devant le Tribunal administratif.

Par décision du 3 août 1993, celui-ci a déclaré le recours irrecevable pour tardiveté. Il a toutefois considéré que s'il y avait lieu d'entrer en matière, il devrait être déclaré mal fondé.

C. G. a introduit le 18 février 1993 deux actions devant une des Cours civiles du Tribunal cantonal contre B., R. et A. d'une part et L. d'autre part portant toutes deux pour conclusions :

"1. Constater l'existence du droit de préemption légal de Monsieur G..

2. Constater la validité de l'exercice du droit de préemption légal de Monsieur G..

3. Condamner les défendeurs à transférer au demandeur la propriété des immeubles, sis à W., faisant l'objet du droit de préemption, soit les articles 2512, 2273, 2219, 1709, 1444, 1442, 1441, 1440, 1439, 1437, 1353, 1352, 1351, 1350, 1349, 1348, 1347, 1344, 1343, 1342, 1341, 1084, 1077, 1074, 1068, 928, 736, 708, 707, 706, 704, 703, 702, 699, 698, 697, 695, 694, 693, 282, 269, 256, 247, 245, 227, 226, 225, 221, 220, 217, 216, 215, 214, 213, 212, 101, 97, 96, 95, 90, 80, 79, 74, 68, 2568 et part de copropriété aux articles 2239, 2238, 2237, 341, 340, 164, 161, immeubles vendus à L. le 15 décembre 1992.

4. Dire et déclarer que le conservateur est autorisé à opérer au Registre foncier les inscriptions nécessaires pour le transfert de cet immeuble au demandeur.

5. Sous suite de frais et dépens."

Selon lui, il a valablement fait valoir son droit de préemption dans le délai d'un mois dès qu'il a été informé de la passation du contrat de vente du 15 décembre 1992, qu'il a ainsi droit à se voir transférer la propriété du domaine sis à W., et à se faire inscrire comme propriétaire du domaine en question. Il estime que c'est à juste titre qu'il a introduit une double action du moment que le défendeur L. n'a pas encore été porté au grand livre du Registre foncier comme propriétaire mais que l'inscription au journal lui confère déjà la qualité de partie au procès. Sur le fond, seul le contrat de vente ouvre le droit d'exercer le droit de préemption contrairement à la conclusion d'une convention d'emption avec promesse de vente.

Les défendeurs A. et consorts d'une part et L. d'autre part concluent principalement à l'irrecevabilité des conclusions de la demande, subsidiairement à leur rejet, en tout état de cause sous suite de frais et dépens.

Ils font valoir que les conclusions prises sont lacunaires et mal dirigées s'agissant de L., qui n'a pas été inscrit comme propriétaire au Registre foncier. Sur le fond, le droit à l'exercice du droit de préemption est périmé, le demandeur ayant omis de le faire valoir lorsqu'il a été interpellé par Me Y.. De plus, le demandeur n'a pas exécuté sa prestation ni offert de l'exécuter.

Le juge instructeur a ordonné la jonction des dossiers.

D. Sur requête du demandeur, le juge instructeur a rendu une ordonnance de mesures provisoires le 22 septembre 1993 autorisant ce dernier à continuer l'exploitation du domaine W., tout en réservant la contre-prestation due par celui-ci.

Le 20 mai 1994, donnant suite à l'arrêt du Tribunal fédéral du 4 février 1994, le juge instructeur a fixé à 17'400 francs le montant des sûretés dues par le requérant, correspondant à deux demi-annuités de 7'500 francs chacune, dues jusqu'au 30 avril 1995 auxquelles il y a lieu d'ajouter 2'400 francs représentant les primes d'assurance incendie,

selon estimation, pour 1993 et 1994. Le juge instructeur a notamment considéré que le demandeur avait suffisamment justifié de son droit comme de la nécessité de maintenir l'état de fait existant et d'éviter un dommage d'une ampleur certaine. Le juge instructeur a refusé d'ordonner des sûretés destinées à couvrir les défendeurs pour les frais qu'ils ont engagés, limitant celles-ci à l'équivalent du fermage et des primes d'assurance incendie, que le demandeur versait comme fermier.

## C O N S I D E R A N T

1. La valeur litigieuse s'élève à 870'000 francs en capital. Envisagées sous cet angle, les procédures sont de la compétence d'une des Cours civiles du Tribunal cantonal. Les conclusions prises sont par ailleurs suffisamment claires et précises pour ne laisser subsister aucune ambiguïté quant à l'interprétation qu'il y a lieu de leur donner, les pièces déposées simultanément à la demande notamment ne laissant place à aucune incertitude (v. à ce sujet RJN 1987 p.62 ss, 1983 p.78 ss, VI, 1ère p., 598 ss). Les articles visés font parties du cadastre de X.. De même c'est, le cas échéant, le conservateur du Registre foncier de V. qu'il y aura lieu d'autoriser à opérer les inscriptions nécessaires pour le transfert au demandeur des immeubles. L'ensemble des pièces déposées ne laissent planer aucun doute à ce sujet.

2. a) Selon l'article 7 de la LPR, applicable en l'espèce à l'exclusion de la LDFR, entrée en vigueur le 1er janvier 1994 (art.94 al.4 LDFR), les cantons peuvent étendre le droit de préemption au fermier qui afferme le bien-fonds vendu depuis une durée minimum à fixer par le canton, veut exploiter lui-même ce bien-fonds et en paraît capable. Le canton de Neuchâtel a fait usage de cette possibilité, accordant un droit de préemption au fermier qui afferme depuis douze ans les biens-fonds vendus (art.2 LILPR).

En l'espèce, le demandeur, qui exploite le domaine en cause depuis 1972, est au bénéfice du droit de préemption légal des fermiers. Il n'est par ailleurs pas contesté ni contestable que les autres conditions d'existence du droit de préemption sont pleinement réalisées. Les biens vendus selon contrat du 15 décembre 1992 sont sujets à droit de préemption (art.6/1 LPR). Le demandeur a par ailleurs l'intention d'exploiter le domaine en question. Rien ne permet au surplus de mettre en doute ses capacités (art.7/1 LPR).

b) S'agissant de l'exercice du droit de préemption, l'article 13 LPR dispose notamment que dès que l'inscription de la vente a été requise, le conservateur du Registre foncier avisera immédiatement les personnes indiquées sur les listes [de bénéficiaires du droit de préemption, remises par la personne qui dresse l'acte authentique], en attirant leur attention sur le délai fixé pour l'exercice du droit de préemption. Le titulaire du droit doit alors l'invoquer dans le mois à partir du jour où il a reçu communication de la conclusion de la vente (art.14 LPR). L'article 4 de la LILPR dispose qu'"avant la vente, le notaire chargé de stipuler l'acte peut demander aux bénéficiaires des droits de préemption accordés aux articles 1, 2 et 3 s'ils entendent exercer leurs droits. Les bénéficiaires qui n'auront pas déclaré par écrit qu'ils invoquent leurs droits, seront réputés y avoir renoncé". L'article 5 mentionne que la renonciation au droit de préemption cessera de produire effet si la vente n'est pas stipulée dans l'année.

Ainsi que le relève le département de Justice dans sa décision du 12 mars 1993, le droit de préemption se définit comme la faculté accordée au titulaire, le préempteur, d'obtenir par préférence le transfert de la propriété de la chose sur laquelle porte son droit au cas où le propriétaire vend cette chose à un tiers. Ainsi, l'exercice d'un droit de préemption, qu'il soit

légal ou conventionnel, est lié à une aliénation précise, le préempteur pouvant prendre la place de l'acheteur prévu (v. Steinauer, Les droits réels II, 1990 n.1710 ss, 1994 n.1719 ss). La déclaration portant exercice du droit de préemption présuppose une vente déterminée déjà conclue ou sur le point de l'être (ATF 108 II 193, JT 1993 I 114). L'ayant droit et son adverse partie doivent savoir concrètement à quelle obligation il est donné naissance. La déclaration sera déterminée, précise, inconditionnelle; elle est irrévocable (ATF 81 II 245, JT 1956 I 9; Jost, n.4a ad art.14 LPR; Meier/Hayoz, n.224 ad art.681 CC). Ces conditions ne sont pas remplies tant qu'on ne sait si le propriétaire a l'intention de vendre, qu'on ignore la superficie et le prix du bien-fonds qui serait vendu (ATF 109 II 245, JT 1984 I 242).

Dans le cas particulier, pour que G. ait pu exercer valablement son droit de préemption, il devait connaître les éléments essentiels de l'acquisition prévue. Or, les actes de vente et la promesse de vente avec pacte d'emption diffèrent sur des points essentiels. Ainsi, certains articles ne figurent plus sur l'acte de vente du 15 décembre 1992, soit les articles 1700, 1684, 1837, 339, 338, 163 et 162. Il n'y a donc pas identité d'objets entre l'acte du 20 décembre 1991 et celui du 15 décembre 1992.

Les prix de vente mentionnés ne sont pas identiques, 870'000 francs dans le contrat de vente et 920'000 francs dans la promesse de vente (il s'agissait là déjà du troisième montant indiqué). On ignore les causes de ces divergences. Me Y. donne certaines explications à ce sujet, qui ne sont toutefois pas complètes ou en tous les cas pas suffisamment précises (D. I 46). En effet, Me Y. déclare que des forêts qui n'étaient pas affermées au demandeur ont été vendues pour 50'000 francs le même jour au défendeur L. à l'intention de son frère (D.I 46). D'un autre côté, certains articles ont semble-t-il été déclarés non assujettis à la LPR (communication du Registre foncier D.I 13/4). La cause de la différence de prix n'est de toute façon pas déterminante. Il suffit de constater cette divergence, du moment que le prix, comme le bien aliéné, est un élément essentiel du contrat. Rien ne permet par ailleurs de retenir que le demandeur ait été parfaitement au courant de la situation et des conditions de vente réelles.

Pour cette raison déjà, faute de concordance entre les actes des 20 décembre 1991 et 15 décembre 1992, on ne saurait admettre que le demandeur avait à faire valoir son droit de préemption suite à la communication de Me Y. du 20 décembre 1991 déjà et serait dès lors déchu de son droit faute de l'avoir exercé à temps. Le demandeur a ainsi fait valoir son droit de préemption en temps utile.

3. Il n'y a dès lors pas lieu d'examiner dans quelle mesure, de manière générale, la réglementation prévue par les articles 4 et 5 LILPR est incompatible avec les règles impératives fixées par les articles 13 et 14 LPR, même si des hésitations très importantes s'imposent à ce sujet et si tant les décisions du Département de justice du 12 mars 1993 que du Tribunal administratif du 3 août 1993 qui se rallie à la première décision et met en doute la conformité de ces dispositions au droit fédéral sont pleinement convaincantes. Actuellement toutefois, la LPR a été abrogée par la LDFR et la LILDFR entrée en vigueur à la même date qui a remplacé la LILPR ne reprend pas les articles 4 et 5. Ainsi, la question ne se pose actuellement plus dans ces termes et y répondre revêtirait avant tout un intérêt théorique.

On relèvera au demeurant que s'il y a bien lieu d'appliquer la législation ancienne dans le présent cas, il n'est pas interdit au juge, contrairement à ce qu'affirment les défendeurs, de s'inspirer du nouveau droit lorsqu'il doit interpréter l'ancien droit (ATF 117 V 140).

4. Les défendeurs soulèvent l'exception d'inexécution selon l'article 82 CO, alléguant que le demandeur n'a ni payé le montant du prix, ni offert sérieusement de le payer. A tort. Selon l'article 82 CO, celui qui poursuit l'exécution d'un contrat bilatéral doit avoir exécuté ou offert d'exécuter sa propre obligation.

Dans le cas particulier, il ne s'agit pas d'exécution d'un contrat mais de l'exercice d'un droit de préemption légal. L'article 82 CO ne trouve aucune application directe. On notera, au demeurant, que les défendeurs n'ont invoqué cet argument que dans leurs conclusions en cause, soit tardivement (à ce sujet v. Gauch/Schluemp/Tercier, La partie générale du CO II, n.1330). Dans la mesure où l'exercice d'un droit de préemption n'intervient que contre-paiement du prix convenu avec l'acquéreur prévu, ce qui résulte du système légal, il y a lieu de le mentionner expressément (ATF 85 II 474, JT 1960 I 266). Ce faisant, le tribunal ne statue nullement *ultra petita*.

5. Par l'exercice du droit, le préempteur et le vendeur sont tenus chacun des droits et obligations découlant du contrat de vente, sans qu'un nouveau contrat n'ait à être passé. Le préempteur a une créance au transfert de la propriété mais ne devient pas de plein droit propriétaire dès l'exercice du droit de préemption. Si le vendeur s'oppose au droit invoqué, le préempteur peut l'actionner selon l'article 665/1 CC (Tercier, Les contrats spéciaux, 1995, n.820). Selon la jurisprudence (ATF 102 II 376, JT 1978 I 136, 97 II 277, 1972 I 252, 90 II 135, 1964 I 523), l'action en attribution de la propriété de l'article 665/1 CC doit être intentée contre la personne inscrite au Registre foncier, acheteur ou vendeur. En l'espèce, l'acheteur, suite au contrat de vente du 15 décembre 1992, a été inscrit au journal. Il n'a en revanche pas été inscrit au grand livre, qui mentionne toujours les premiers défendeurs comme étant les propriétaires des articles litigieux. C'est donc bien contre les défendeurs A. et consorts, toujours propriétaires, que la demande en attribution du domaine devait être introduite (art.945 CC), et contre eux seuls. En ce qui concerne le défendeur L., qui n'est pas encore propriétaire, elle ne peut ainsi qu'être rejetée.

6. Pour ces différentes raisons, il y a lieu d'attribuer au demandeur la propriété des immeubles faisant l'objet des articles du cadastre de X., visés par les conclusions de la demande contre paiement du prix par 870'000 francs et d'inviter le conservateur du Registre foncier de V. à opérer les inscriptions nécessaires pour le transfert au demandeur de la propriété desdits immeubles. La demande dans son principe est ainsi bien fondée à l'égard des défendeurs B. et consorts. Préparatoires, les conclusions 1 et 2 n'ont en revanche pas de portée propre.

7. Vu le sort de la cause, les frais et dépens, à raison des trois quarts doivent être mis à la charge des défendeurs B. et consorts d'une part et d'un quart à la charge du demandeur qui succombe s'agissant de L. qui se verra octroyer une indemnité de dépens partiels, tandis que les défendeurs B. et consorts s'acquitteront d'une indemnité de dépens totale.

Par ces motifs,

LA Ie COUR CIVILE

1. Attribue à G. la propriété des immeubles sis à W., faisant l'objet des articles 2512, 2273,2219, 1709, 1444, 1442, 1441, 1440, 1439,1437, 1353, 1352, 1351, 1350, 1349, 1348, 1347, 1344,1343, 1342, 1341, 1084, 1077, 1074, 1068, 928, 736,708, 707, 706, 704, 703, 702, 699, 698, 697, 695, 694,693, 282, 269, 256, 247, 245, 227, 226, 225, 221, 220,217,

216, 215, 214, 213, 212, 101, 97, 96, 95, 90, 80,79, 74, 68, 2568 et part de copropriété aux articles 2239, 2238, 2237, 341, 340, 164, 161 du cadastre de X., immeubles vendus à Monsieur L. le 15 décembre 1992, contre paiement du prix par 870'000 francs.

2. Invite le conservateur du Registre foncier de V. à opérer les inscriptions nécessaires pour le transfert de propriété au demandeur desdits immeubles.

3. Rejette la demande en ce qui concerne le défendeur L..

4. Répartit à raison des trois quarts à la charge de B. et consorts d'une part et d'un quart à la charge de G. d'autre part les frais de la procédure arrêtés ainsi qu'il suit :

-frais avancés par le demandeur	fr.	12'100.-
---------------------------------	-----	----------

-frais avancés par les défendeurs	fr.	60.-
-----------------------------------	-----	------

Total	fr.	12'160.-
-------	-----	----------

=====

5. Condamne les défendeurs B. et consorts à verser au demandeur une indemnité de dépens de 10'000 francs et le demandeur à verser à L. une indemnité de dépens partiels de 4'000 francs.

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