

VD_FINDINFO Jug / 2019 / 162 vom 24. August 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-08-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_Jug___2019___162

FR: VD_FINDINFO Jug / 2019 / 162 du 24 août 2020

IT: VD_FINDINFO Jug / 2019 / 162 del 24 agosto 2020

Regeste

RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE, DROIT DE PRÉEMPTION, CAUSALITÉ HYPOTHÉTIQUE, CAUSALITÉ NATURELLE, LIEN DE CAUSALITÉ | 216c CO, 97 CO

Erwägungen

E. 5

e éd., Zurich 2016, §16 n. 1031 p. 145). L'exercice du droit de préemption constitue la réalisation d'une condition (potestative) et met un terme à un état suspensif, les relations contractuelles entre le tiers et le promettant n'étant pas touchées. Le préempteur acquiert ainsi la propriété aux conditions du contrat négociées avec le tiers (ATF 134 III 597 consid. 3.4.1 et réf. cit.). En d'autres termes, le promettant s'engage unilatéralement à donner la priorité au préempteur ; celui-ci n'est pas obligé, mais dispose d'un droit prioritaire en cas de cas de préemption. Selon l'art. 216 CO, les pactes de préemption qui ne fixent pas le prix à l'avance sont valables en la forme écrite (al. 3), en dérogation au principe de la forme authentique applicable en cas de vente d'immeuble (cf. al. 2). Les droits de préemption et de réméré peuvent être convenus pour une durée de vingt-cinq ans au plus (art. 216a CO in initio). b) Le droit de préemption peut être invoqué en cas de vente de l'immeuble, ainsi qu'à l'occasion de tout autre acte juridique équivalent économiquement à une vente (art. 216c al. 1 CO). C'est la conclusion du contrat visant le transfert de propriété qui est déterminante, et non son exécution. Avant un tel cas de préemption, le préempteur n'a aucun droit sur l'immeuble, et le propriétaire peut librement en disposer ; il peut en outre décider du principe et des modalités d'une vente. Le préempteur peut cependant exiger une réduction de prix si le pacte de préemption est limitatif (Tercier et alii , op. cit., §16 nn 1035 s. p. 145 et réf. cit.). c) Selon l'art. 216d CO, le vendeur doit informer les titulaires du droit de préemption de la conclusion du contrat de vente et de son contenu (al. 1) ; sauf clause contraire du pacte de préemption, le titulaire du droit de préemption peut acquérir l'immeuble aux conditions dont le vendeur est convenu avec le tiers (al. 3). Le titulaire qui entend exercer son droit de préemption doit l'invoquer dans les trois mois à l'encontre du vendeur ou, si le droit est annoté au registre foncier, à l'encontre du propriétaire ; le délai commence à courir le jour où le titulaire a eu connaissance de la conclusion du contrat et de son contenu (cf. art. 216e CO). Le droit de préemption est un droit formateur. Son bénéficiaire l'exerce par manifestation unilatérale de volonté soumise à réception, sans avoir à respecter de forme particulière. La déclaration dans ce sens doit être claire et précise (Tercier et alii , op. cit., §16 n. 1040 p. 146). d) Le droit de préemption portant sur un immeuble peut être annoté au registre foncier (cf. art. 216a in fine CO et 959 al. 1 CC). L'annotation doit être convenue expressément entre les parties, en la forme écrite lorsqu'elle porte sur un droit illimité. Si le

prometteur-vendeur a déjà requis l'inscription du tiers acquéreur comme nouveau propriétaire, le préempteur ne peut plus obtenir l'exécution effective du transfert de propriété si le droit n'est pas annoté ; le préempteur n'a qu'une action en dommages-intérêts au sens de l'art. 97 al. 1 CO contre le promettant pour inexécution du pacte de préemption (cf. Steinauer, Les droits réels, T. 2, 4 e éd., Berne 2012, §46 n. 1724 p. 173 et nn 1741 s. p. 182). VII. a) Les positions des parties divergent quant à la portée de la clause 5.2 du bail du 20 mars 1995. La demanderesse invoque le titre de cette clause, expressément appelée " Droit de préemption ", ainsi que le courrier que R.M._____SA lui a adressé le 10 mars 1998, selon lequel " l'article

E. 5.2

du bail (réd. : lui donnait) la préférence (...)", moyennant la formulation d'une offre équivalente dans les trente jours suivant la communication du montant convenu avec un tiers. Selon le défendeur, cette clause lui conférait deux devoirs non constitutifs d'un droit de préemption de la demanderesse. D'une part, il devait l'informer de son " intention " d'aliéner l'immeuble, mais cette intention abstraite ne correspondait pas à la condition d'un cas de préemption concret, sujet à l'exercice du droit préférentiel du préempteur. D'autre part, la clause lui imposait de faire tout en son pouvoir pour que l'immeuble soit transféré au locataire à conditions égales, mais il s'agissait d'une obligation de moyen, différente de l'obligation de résultat découlant d'un pacte de préemption. L'appelée rejoint l'appréciation du défendeur, faisant valoir que les droits de préemption sont en principe inscrits au Registre foncier, et doivent indiquer leur durée de validité. Selon elle, la clause 5.2 litigieuse ne conférait pas à la demanderesse la possibilité de mettre en échec une vente par l'exercice unilatéral d'un droit préférentiel, mais donnait au défendeur un devoir moral d'informer son locataire de son intention de céder, valant déclaration d'intention dans des relations commerciales agréables. Le courrier de la représentante du défendeur du 10 mars 1998 attesterait de la nature de ces engagements, ainsi qu'un second courrier du 11 mai 1999. En raison d'un litige ultérieur entre les parties au bail, il était logique que le défendeur se sente ensuite libéré de cette obligation. Pour sa part, l'appelé fait également valoir que la clause 5.2 litigieuse portait uniquement sur un devoir d'information, à l'exclusion d'une obligation formelle de lui vendre le bien. b) Saisi d'un litige sur l'interprétation d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'attacher à rechercher la réelle et commune intention des parties, le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices, sans s'arrêter aux expressions et dénominations inexactes dont elles ont pu se servir (art. 18 al. 1 CO ; ATF 140 III 86 consid. 4.1 et l'arrêt cité). Pour ce faire, le juge prendra en compte non seulement la teneur des déclarations de volonté, mais aussi les circonstances antérieures, concomitantes et postérieures à la conclusion du contrat. Déterminer ce qu'un cocontractant savait ou voulait au moment de conclure relève des constatations de fait ; la recherche de la volonté réelle des parties est qualifiée d'interprétation subjective (ATF 140 III 86 consid. 4.1 et les arrêts cités). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements selon la théorie de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (interprétation objective). L'interprétation objective s'effectue non seulement d'après le texte et le contexte des déclarations, mais également sur le vu des circonstances qui les ont précédées et accompagnées, à l'exclusion des événements postérieurs. Cela étant, il n'y a pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants lorsqu'il n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté. L'application du principe de

la confiance est une question de droit (TF 4A_596/2018 du 7 mai 2019 consid. 2.3.2 et les arrêts cités, non publié in ATF 145 III 241). c) Parmi les critères d'interprétation, le défendeur allègue que l'appelé est le rédacteur du contrat de bail du 20 mars 1995. Lorsqu'une partie au contrat manifeste sa volonté par l'intermédiaire d'un représentant (art. 32 al. 1 CO), c'est la volonté exprimée par le représentant qui est déterminante pour la conclusion du contrat (art. 1 CO). Dès lors, l'interprétation de celui-ci quant à son contenu (art. 18 al. 1 CO) se détermine en fonction de ce que voulait le représentant. Les déclarations du représentant sont imputées au représenté conformément à l'art. 32 al. 1 CO, le représentant engageant également le représenté par ce qu'il savait ou devait savoir (ATF 140 III 86 consid. 4.1 et les nombreuses réf. cit. ; cf. ég. TF 4A_344/2018 du 27 février 2019 consid. 3.1.2). En l'espèce, le contrat de gérance conclu le 13 mars 1995 entre le défendeur et R.M. _____ SA, dont l'appelé était l'administrateur, prévoit que cette société avait pour tâche de rédiger et signer les baux concernant l'immeuble ici en cause. Lors de ses auditions successives en procédure pénale, l'appelé a exposé que le bail litigieux du 20 mars 1995 a été rédigé par la société gérante, et cela ressort aussi de ses actes de procédure. Cela étant, le défendeur a personnellement signé le contrat de bail, de sorte que cet acte n'est pas une manifestation de la volonté d'un représentant. En effet, par sa signature, le défendeur a fait sien le contenu du bail, et ce que savait et voulait l'appelé, en sa qualité d'administrateur de la société représentant le défendeur, n'est pas pertinent en l'espèce. Seul entrerait éventuellement en considération un éventuel vice du consentement du défendeur, qui aurait fait sienne une déclaration ne correspondant pas à sa volonté intime ; l'intéressé n'invoque toutefois pas ce motif pour tenter de s'affranchir des obligations contractuelles ne correspondant pas à sa volonté, les conditions pour le faire n'étant du reste manifestement pas réalisées (cf. art. 23 ss spéc. 31 CO). d) Dans le cas d'espèce, la clause 5.2 litigieuse a pour titre "Droit de préemption", et sa teneur est la suivante : " P. _____, propriétaire de l'immeuble, s'engage au cas où il aurait l'intention de céder ce dernier ou de le transférer à autrui, à en informer préalablement le locataire et à faire tout en son pouvoir afin qu'à conditions égales, la propriété et son exploitation soient transférées au locataire." Cette clause ne donne pas de manière expresse le droit à la demanderesse locataire d'exiger le transfert de la propriété de l'immeuble lors de la survenance d'un cas de préemption. Cela étant, il faut garder à l'esprit le contexte de l'affaire : du point de vue du défendeur propriétaire, les obligations découlant d'un pacte de préemption consistent à informer la demanderesse locataire du cas de préemption et de ses modalités puis, en cas d'exercice du droit de préemption, de conclure et d'exécuter un contrat de vente. Sous cet angle, l'obligation de moyen tendant à ce que le défendeur fasse " tout en son pouvoir " pour que la propriété de l'immeuble soit transférée à la demanderesse, correspond à l'obligation de résultat du promettant consistant à donner suite à l'exercice du droit préférentiel du préempteur. Cela ressort du titre de la clause 5.2, qui mentionne expressément un pacte de préemption et constitue ainsi un indice très fort en faveur d'un tel droit. C'est également ce qui découle de la marche à suivre décrite dans le courrier de R. _____ SA, représentant le défendeur, du 10 mars 1998. Cela s'explique sans doute par le fait que c'est la société gérante d'immeuble, pour le défendeur propriétaire, qui a rédigé le contrat de bail. La clause 5.2 du bail mentionne une obligation d'information préalable à la concrétisation d'un cas de préemption ; cela ne correspond pas à l'articulation des obligations découlant d'un tel droit, le promettant devant en principe informer le préempteur d'un cas de préemption déjà survenu (cf. 216d CO ; supra consid. IV/c). Cette distinction, pour autant qu'elle soit volontaire, touche toutefois aux modalités de l'exercice

du droit, et non à la nature des obligations des parties. L'usage du mot " préalablement " dans la clause 5.2 litigieuse n'en modifie donc pas la nature. L'absence d'annotation du droit découlant de la clause 5.2 au Registre foncier n'affecte pas non plus la nature de ce droit, la loi prévoyant expressément la possibilité de soumettre un droit de préemption à la seule forme écrite (cf. art. 216 al. 2 et 3 CO ; supra consid. VI/a). Le moyen de l'appelée est ainsi sans fondement. Cela pourrait expliquer le fait que la clause 5.2 prévoit l'information préalable de la demanderesse titulaire du droit afin qu'elle puisse faire valoir son droit à temps, mais il s'agit à cet égard d'une simple hypothèse, sans incidence sur la question à laquelle il faut répondre ici. e) A la lumière du titre de la clause 5.2 litigieuse, et des obligations qui en découlent, il faut ainsi retenir que la demanderesse et le défendeur ont voulu conclure, et ont conclu, un pacte de préemption. VIII. Autre est la question de la validité de ce pacte de préemption. a) Citant Mooser (in : Le droit notarial en Suisse, 2 e éd., Berne 2014, n. 536 p. 360), l'appelée soulève qu'un pacte de préemption doit indiquer sa durée de validité. La demanderesse cite pour sa part un autre avis mentionnant une durée maximale de vingt-cinq ans (Foëx, in : CR-CO I, 2 e éd., n. 6 ad art. 216a CO), mais fait valoir que cette durée ne serait pas atteinte en l'occurrence. Ni le défendeur, ni l'appelé ne se prononcent à ce sujet. La durée maximale de vingt-cinq ans découle de l'art. 216a in initio CO (cf. supra consid. IV/a in fine). Pour le surplus, c'est le lieu de rappeler que la clause 5.2 litigieuse, prévoyant un pacte de préemption, fait partie intégrante du contrat de bail du 20 mars 1995 dont la durée est claire. Selon l'art. 1 du bail, ce contrat courait jusqu'au 1 er mai 2005, puis se renouvelait de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation consignée auprès de la poste un an avant le terme suivant. Le propriétaire promettant pouvait ainsi résilier le contrat par déclaration déposée auprès de la poste au plus tard le 1 er mai 2004 pour le 1 er mai 2005, le 1 er mai 2009 pour le 1 er mai 2010, et le 1 er mai 2014 pour le 1 er mai 2015. C'est du reste par courrier du 2 mai 2013 que T._____, acheteur reprenant, a résilié le bail, avec effet au 1 er mai 2015 ; cette résiliation a été acceptée par transaction du 27 août 2013 passée devant la Commission de conciliation. En d'autres termes, le défendeur propriétaire pouvait se libérer de ses engagements pour autant qu'il respecte alors un délai de cinq ans. Il ne saurait dans ces conditions être question d'un engagement pour une durée inconnue, ni a fortiori pour une durée de plus de vingt-cinq ans. Le terme " renouveler " utilisé dans l'article 1 du contrat de bail, au lieu de prolonger, en atteste également. Le moyen de l'appelée est ainsi sans fondement. Il le serait a fortiori s'il était utilisé par le défendeur originellement partie au bail, puisque celui-ci contrôlait la durée de son engagement, qui n'aurait duré plus de vingt-cinq ans qu'en l'absence de résiliation en temps utile à de multiples reprises. L'invocation de ce moyen serait dans ce cas constitutive d'un abus de droit. b) Le pacte de préemption ici litigieux ne prévoit pas de prix fixe ; il s'agit donc d'un pacte de préemption illimité, soumis à la forme écrite (art. 216 CO ; cf. supra consid. VI/a in medio). Le bail du 20 mars 1995 et la clause 5.2 comprise dans ses dispositions spéciales remplit en l'espèce cette exigence (cf. art. 13 CO), de sorte que le pacte de préemption est valable à la forme. c) Ce pacte est par conséquent valide, et déploie ses effets. Le droit de préemption de la demanderesse n'ayant toutefois pas été annoté au Registre foncier, l'intéressée ne dispose que de l'action en dommages-intérêt (cf. supra consid. VI/d) , dont il convient d'exposer les conditions. IX. a) Lorsque le créancier ne peut obtenir l'exécution de l'obligation ou ne peut l'obtenir qu'imparfaitement, le débiteur est tenu de réparer le dommage en résultant, à moins qu'il prouve qu'aucune faute ne lui est imputable (art. 97 al. 1 CO). Ce chef de responsabilité est soumis à quatre conditions: la violation du contrat, le dommage, le rapport de causalité (naturelle et adéquate) entre la

violation contractuelle et le dommage, ainsi que la faute. Le créancier supporte le fardeau de la preuve (art. 8 CC) des trois premières conditions (ou faits pertinents), ce qui signifie que, si le juge ne parvient pas à une conviction, n'est pas à même de déterminer si chacun de ces faits s'est produit ou ne s'est pas produit, il doit statuer au détriment du créancier (cf. ATF 132 III 689 consid. 4.5, rés. in JdT 2007 I 69). En revanche, il incombe au débiteur, dont la faute est présumée, de prouver la quatrième condition, à savoir qu'aucune faute ne lui est imputable (pour le tout cf. TF 4A_119/2018 du 7 janvier 2019 consid. 5.2 et les autres arrêts cités). b) Le dommage se définit habituellement comme la diminution involontaire de la fortune nette : il correspond à la différence entre le montant actuel du patrimoine du lésé et le montant que ce même patrimoine aurait si l'événement dommageable ne s'était pas produit. Il peut se présenter sous la forme d'une diminution de l'actif, d'une augmentation du passif, d'une non-augmentation de l'actif ou d'une non-diminution du passif (ATF 132 III 359 consid. 4, JdT 2006 I 295 ; TF 4A_190/2019 du 8 octobre 2019 consid. 5.2.2 et les autres arrêts cités). En droit des contrats, la distinction la plus importante est celle qui s'opère lorsque la relation contractuelle prend fin sans que le contrat ait été exécuté ; la loi distingue alors entre l'intérêt négatif, correspondant à l'intérêt qu'avait le créancier à ce que le contrat ne soit pas conclu, et l'intérêt positif, correspondant à l'intérêt qu'avait le créancier à ce que le contrat soit exécuté (ATF 106 II 131 consid. 5, JdT 1981 I 259 ; TF 4A_129/2017 du 11 juin 2018 consid. 7.1 ; Tercier/Pichonnaz, Le droit des obligations, 6 e éd., Zurich 2019, §24 nn 1298 ss et réf. cit.). La créance issue de l'art. 97 al. 1 CO porte sur le remboursement de l'intérêt positif (en allemand : Erfüllungsinteresse ; Huguenin, Obligationenrecht, 3 e éd., Zurich 2019, §8 nn 867 ss spéc. 873). Ce dommage comprend toutes les pertes que subit le créancier du fait que le contrat n'a pas été exécuté ; sa situation doit correspondre, si l'indemnisation est totale, à celle qui eût été la sienne si le contrat avait été exécuté (Tercier/Pichonnaz, op. cit., §24 n. 1300). Selon l'art. 42 CO, la preuve d'un dommage incombe à celui qui en demande réparation (al. 1) mais, lorsque le montant exact du dommage ne peut pas être établi, le juge le détermine équitablement, en considération du cours ordinaire des choses et des mesures prises par la partie lésée (al. 2). Cette dernière disposition tend à instaurer une preuve facilitée en faveur du lésé ; néanmoins, elle ne le libère pas de la charge de fournir au juge, dans la mesure où cela est possible et où on peut l'attendre de lui, tous les éléments de fait qui constituent des indices de l'existence du dommage et qui permettent ou facilitent son estimation ; elle n'accorde pas au lésé la faculté de formuler sans indications plus précises des prétentions en dommages-intérêts de n'importe quelle ampleur (ATF 131 III 360 consid. 5.1 ; cf. aussi ATF 133 III 462 consid. 4.4.2, rés. in JdT 2009 I 47). Si le lésé ne satisfait pas entièrement à son devoir de fournir des éléments utiles à l'estimation, l'une des conditions dont dépend l'application de l'art. 42 al. 2 CO n'est pas réalisée, alors même que, le cas échéant, l'existence d'un dommage est certaine. Le lésé est alors déchu du bénéfice de cette disposition. La preuve du dommage n'étant pas apportée, le juge doit alors refuser la réparation, cela pour le tout (TF 5A_741/2018 du 18 janvier 2019 consid. 6.3 et les arrêts cités). c) Le dommage doit être la conséquence du fait générateur de responsabilité, soit en l'occurrence de la violation du contrat. En d'autres termes, il doit exister un rapport de causalité naturelle et adéquate entre ce fait et le préjudice subi. Un rapport de causalité naturelle existe, lorsque le fait générateur de responsabilité est une condition nécessaire (*conditio sine qua non*) du dommage, savoir qu'on ne saurait imaginer l'absence de l'un sans que l'autre disparaisse aussi. Il s'agit d'une question de fait (cf. ATF 133 III 462 consid. 4.4.2, rés. in JdT 2009 I 47 ; TF 4A_637/2015 du 29 juin 2016 consid. 3.1 et les

autres arrêts cités). Il y a causalité naturelle indirecte lorsque le fait initial ne cause pas lui-même le dommage, mais donne naissance à une ou plusieurs conditions dont le dommage est le résultat final. Il y a en revanche causalité dépassée, et dépassante, lorsqu'un dommage aurait pu être causé par un certain fait, mais résulte en réalité d'autres circonstances ; ces notions se réfèrent à un arrêt de la causalité naturelle (cf. TF 5C.125/2003 du 31 octobre 2003 consid. 3.3 et les auteurs cités). Lorsque la causalité naturelle est établie, il faut encore déterminer s'il existe un rapport de causalité adéquate, soit si le comportement incriminé était propre, d'après le cours ordinaire des choses et l'expérience générale de la vie, à entraîner un résultat du genre de celui qui s'est produit, en sorte que la survenance du résultat paraît favorisée par le fait en question (ATF 123 III 110 consid. 3a ; TF 4A_466/2012 du 12 novembre 2012 consid. 4.1 et les autres arrêts cités, non publié in ATF 142 III 433). En présence d'une omission, la notion de causalité doit être aménagée, puisqu'en soi, une omission ne peut pas produire un dommage. Il faut alors examiner la causalité hypothétique. En d'autres termes, et pour autant que l'omission constitue bien la violation d'un devoir d'agir, il faut se demander si le dommage aurait pu être évité sans cette omission (savoir si l'auteur avait agi), d'après le cours ordinaire des choses et l'expérience générale de la vie (cf. Tercier/Pichonnaz, op. cit., §24 n. 1314). d) En matière de responsabilité contractuelle, la faute se présume. C'est donc au défendeur à l'action en responsabilité contractuelle – en l'occurrence le défendeur promettant – d'alléguer et prouver qu'aucune faute ne lui est imputable. X. a) La demanderesse allègue que le défendeur a violé ses obligations contractuelles, en omettant de l'informer de son intention de vendre son immeuble et de lui proposer un transfert à conditions égales. Selon elle, ce n'est que le 29 juin 2006 qu'elle a été informée de la vente, sans toutefois en connaître les conditions avant le 10 décembre 2007, après la production du contrat de vente dans la procédure qu'elle a initiée devant le Tribunal des baux. Elle lui reproche d'avoir tardé volontairement à l'informer des conditions de vente. Selon elle, il a répondu à sa demande de renseignements du 29 juin 2006 en ouvrant action contre elle devant la Commission de conciliation le 20 juillet 2006 ; après qu'elle a elle-même ouvert une procédure parallèle devant la même autorité, le défendeur aurait d'abord refusé de produire le contrat de vente, avant d'en produire un exemplaire dont le prix de vente avait été effacé. Le défendeur fait valoir qu'il a informé la demanderesse de son intention de vendre l'immeuble par courrier du 10 mars 1998 indiquant un prix souhaité de 1'480'000 fr., puis par courrier du 11 mai 1999. Il soutient avoir ainsi respecté ses obligations contractuelles dans la mesure où il pouvait le faire, sans être responsable de l'absence de réponse de la demanderesse, et encore moins de manière fautive. L'appelé rejoint en substance l'avis du défendeur, alors que l'appelée ne se détermine par sur ce point. La position du défendeur repose sur l'interprétation erronée qu'il fait de la clause 5.2 litigieuse, de sorte qu'elle n'est pas convaincante. Cela étant, les informations données par le défendeur au cours des années 1998 et 1999 se rapportent à des événements antérieurs à la vente du 26 juin 2006 ; il ne prétend en revanche pas avoir informé la demanderesse préalablement à la vente, comme le mentionne la clause 5.2 du bail, ni a fortiori entre la conclusion et l'exécution de la vente, selon ce que prévoit l'art. 216d al. 1 CO. Une telle information ne ressort pas non plus de l'état de fait, et une violation du pacte de préemption est avérée. Le défendeur – vendeur – a d'autant plus violé cette obligation que le prix de vente qu'il a finalement obtenu était inférieur à celui qu'il souhaitait originellement obtenir, qui a durant des années été une source de tensions avec la famille G._____ . b) A titre de dommage, la demanderesse invoque un gain manqué, qu'elle n'a pas pu réaliser dès lors qu'elle n'est pas devenue

propriétaire. Selon elle, ce gain manqué comprend l'encaissement des loyers des appartements se trouvant dans l'immeuble ; elle invoque aussi l'économie non réalisée dès lors qu'elle a dû continuer à s'acquitter de son propre loyer, au lieu des intérêts moins élevés qu'elle aurait dû payer en tant que propriétaire. La demanderesse fait en outre valoir que la valeur de l'immeuble a connu une plus-value depuis le jour de sa vente, dont elle aurait dû être la bénéficiaire. Le défendeur conteste le principe du dommage, ainsi que sa quotité. Il soutient qu'aucun manque à gagner, ni aucune diminution de la fortune n'ont été démontrés. En particulier, le résultat de l'expertise fiduciaire relatif aux loyers à encaisser ne serait pas décisif, faute de tenir compte de montants à déduire de ces revenus, tels les charges d'entretien de l'immeuble et d'autres investissements. En outre, la valeur actuelle de l'immeuble serait inconnue, ce qui empêche qu'on puisse déterminer une quelconque plus-value au fil du temps. L'appelée estime que la demanderesse se plaint en réalité de la perte d'une chance, qui n'est pas sujette à indemnisation en droit suisse. L'appelé ne s'est pas déterminé sur la question du dommage. Il ressort des constatations de l'expert [...] que la demanderesse, en devenant propriétaire de l'immeuble, aurait supporté une charge hypothécaire inférieure au montant du loyer qu'elle versait en qualité de locataire du garage situé dans l'immeuble ; elle aurait en outre reçu des loyers pour la location des appartements qui s'y trouvaient. Il y a donc une différence entre sa situation de locataire, et celle qu'elle aurait connue en tant que propriétaire, et la condition du dommage est par conséquent réalisée. Cela étant, il ne s'impose pas de déterminer la quotité de ce dommage, pour les motifs qui suivent. c) aa) La demanderesse ne se prononce pas expressément sur la condition du rapport de causalité naturelle et adéquate entre la violation contractuelle et son dommage, rattachant tacitement le second à la première. Le défendeur fait quant à lui valoir une nouvelle fois que c'est en raison de sa propre passivité après les annonces des années 1998 et 1999 que la demanderesse n'est pas devenue propriétaire. L'appelée invoque uniquement de manière générale que les conditions d'une responsabilité ne sont pas réalisées, et que la demanderesse n'avait pas les moyens d'acquérir l'immeuble. L'appelé mentionne également l'insuffisance des moyens de la demanderesse, sans qualifier juridiquement ce moyen, que le défendeur invoque pour soutenir que c'est de mauvaise foi que la demanderesse invoque son droit de préemption. bb) Le défaut d'information du défendeur envers la demanderesse est une omission. Il ne suffisait toutefois pas que le défendeur accomplisse l'acte omis en avisant la demanderesse pour que celle-ci réalise des revenus, économies et plus-value. En effet, si elle avait reçu l'information attendue, elle aurait pu faire usage – ou non – de son droit de préemption, et c'est seulement par l'exercice de son droit qu'elle serait devenue propriétaire. Dans cette mesure, l'omission du défendeur est en rapport de causalité indirecte avec le dommage de la demanderesse : l'information du défendeur aurait créé l'opportunité pour la demanderesse d'exercer son droit, et c'est par l'exercice de ce droit qu'elle aurait pu devenir propriétaire. Comme cela ressort de l'usage du conditionnel, le rapport de causalité naturelle est en outre hypothétique. Il faut dans ce cadre déterminer si la demanderesse aurait fait usage, ou pu faire usage, de son droit de préemption, d'après le cours ordinaire des choses et l'expérience de la vie. L'intérêt de la demanderesse à exercer son droit de préemption n'est pas douteux, et le critère décisif est donc sa capacité financière pour le faire, qu'il lui incombe de prouver (cf. supra consid. IV et IX/a). cc) C'est en l'occurrence un prix de 1'120'000 fr. qui a été convenu entre le défendeur vendeur, d'une part, et l'acheteur T. _____, d'autre part, selon contrat authentique du 26 juin 2006. A dire d'expert [...], le montant total de la transaction était de 1'170'000 fr., après addition de 50'000 fr. couvrant les droits de mutation et les frais de

notaire. Moyennant l'octroi d'un crédit hypothécaire de 930'000 fr. couvrant 80% de ce montant, selon l'usage bancaire, la demanderesse aurait ainsi dû apporter le solde de 240'000 fr. en fonds propres. La demanderesse allègue que, par courrier du 10 janvier 2008, la banque [...] SA lui aurait donné son accord de principe pour un prêt de 1'000'000 fr., correspondant à 65% d'une valeur de rendement estimée à 1'555'000 francs. Il ressort toutefois de ce courrier qu'aucun engagement ferme n'avait encore été pris, et qu'un tel engagement requerrait en particulier la présentation d'une situation financière saine de la demanderesse. Il découle cependant de l'expertise [...] que cette condition n'était pas remplie, au vu notamment des bénéfices annuels pratiquement nuls de la demanderesse et de sa société affiliée [...] Sàrl jusqu'à l'année 2005, et de leurs résultats déficitaires sur les exercices 2006 et 2007. L'expert [...] a conclu à cet égard qu'il était hautement improbable que la situation financière de la demanderesse au cours des années 2007 et 2008 lui ait permis de financer l'achat de l'immeuble aux conditions convenues avec l'acheteur T._____. La possibilité d'un financement direct par la demanderesse n'est ainsi pas démontrée, en particulier s'agissant de l'obtention d'un prêt hypothécaire. dd) La demanderesse allègue que les membres de la famille G._____ élargie pouvaient lui apporter les fonds requis pour acquérir l'immeuble, au revenu locatif très intéressant, et qu'ils souhaitaient aussi aider la demanderesse à ne plus devoir payer de loyer. Selon elle, les membres de la famille élargie G._____ disposaient d'avoirs liquides, et le père de l'administrateur de la demanderesse F.G._____ aurait en particulier été prêt à vendre sa maison individuelle ; après son décès, les membres de son hoirie y auraient également été disposés. Comme exposé (cf. supra consid. VI/a), le pacte de préemption est un engagement unilatéral du promettant, qui donne par ce biais un droit préférentiel au préempteur. Le promettant s'engage envers une personne précise ; par corollaire, la titularité du pacte de préemption doit dès lors être considérée, en principe, comme incessible, sauf à contourner le but du pacte de préemption en violation du principe de la bonne foi. Lorsque la demanderesse allègue que les membres de la famille G._____ élargie étaient prêts à contribuer à l'achat d'un immeuble au revenu locatif très intéressant, elle élargit le cercle des bénéficiaires de manière contraire à la lettre et à l'esprit du pacte de préemption ici en cause. La loi prévoit certes la possibilité de s'engager en faveur d'un tiers non concerné par la relation contractuelle (stipulation pour autrui ; art. 112 CO) ou de céder sa créance (cession de créance ; art. 164 CO). Même dans cette seconde hypothèse toutefois, le créancier ne peut céder son droit que, alternativement, si le débiteur y consent ou si la cession n'est pas interdite par la loi, la convention ou la nature de l'affaire ; or, en l'occurrence, le pacte de préemption prévoit expressément qu'il existe " afin qu'à conditions égales, la propriété et son exploitation soient transférées au locataire ". L'intervention de tiers lors de l'invocation du droit de préemption est ainsi contraire au contenu de la convention, mais aussi à la nature de l'affaire. Du reste, les témoignages des membres de la famille G._____ élargie ont été écartés en raison de leurs liens avec l'administrateur de la demanderesse D.G._____, et les facilités de financement alléguées par la demanderesse ne sont pas établies. En tout état de cause, la lecture des déclarations des membres de la famille montre que ceux-ci, au mieux, n'étaient que vaguement au courant des projets de la demanderesse et ne montraient pas un enthousiasme débordant à ce sujet. Si la mère de D.G._____, B.G._____, s'est certes dite prête à vendre sa maison pour financer l'achat du garage, elle a également dit ne pas avoir approfondi la question ni ne s'être en particulier posé la question de son lieu de vie après la vente. Sa belle-fille C.G._____ s'est quant à elle dite convaincue que les biens de la famille permettraient

d'acheter l'immeuble, mais a surtout mis en avant les avoirs de son frère A.C. _____ et de leur mère B.C. _____. Le premier a toutefois déclaré que l'achat de l'immeuble n'avait jamais été discuté en sa présence, et la seconde a admis ignorer dans quelle mesure la demanderesse aurait besoin d'aide. Ces déclarations ne permettent pas de retenir que cette société aurait ainsi eu accès à des facilités de crédit permettant de pallier ses propres difficultés. ee) L'existence de ressources financières, directes ou indirectes, permettant à la demanderesse d'exercer son droit de préemption si elle avait été informée de la vente du 26 juin 2006, n'est ainsi établie. Il n'est par conséquent pas démontré que c'est parce que le défendeur a omis d'informer la demanderesse de la vente du 26 juin 2006 que celle-ci n'est pas devenue propriétaire de l'immeuble en exerçant son droit de préemption ; en d'autres termes, s'il existe un lien de causalité naturelle entre l'omission du premier et le dommage de la seconde, il faut néanmoins constater que la causalité est dépassée au motif que les revenus locatifs manqués, les économies de charges et l'augmentation de la fortune allégués ont en réalité été causés par l'absence de ressources financières de la demanderesse, causalité dépassante, qui se serait trouvée dans l'impossibilité d'exercer son droit de préemption. L'absence de ce lien de causalité rend superflu l'examen de l'invocation éventuellement abusive du droit de préemption par la demanderesse. d) Les conditions d'une responsabilité du défendeur envers la demanderesse, au titre de la violation du pacte de préemption du 20 mars 1995, ne sont ainsi pas remplies, avant tout examen de la faute – présumée – du défendeur. Il découle de tout ce qui précède que les conclusions principales en paiement de la demanderesse contre le défendeur doivent être rejetées. XI. a) Dès lors que le défendeur n'a fait l'objet d'aucune condamnation en paiement, les conclusions récursoires prises par le défendeur contre l'appelée doivent être rejetées, ainsi que les conclusions prises à titre encore plus récursoire par celle-ci contre l'appelé, aucune de ces parties n'ayant à être relevée de la moindre condamnation. Les conclusions du défendeur contre l'appelée, et celles de l'appelée contre l'appelé, sont ainsi intégralement rejetées. b) A titre reconventionnel, le défendeur conclut à ce que la demanderesse le relève de tout paiement de dépens à l'appelée, pour le cas où celle-ci s'opposerait avec succès à ses prétentions récursoires. La Cour de céans a déjà eu l'occasion d'examiner des prétentions en indemnisation du dommage subi en cas d'admission des conclusions prises contre une partie au procès, sous l'angle de la responsabilité pour acte illicite dans l'exercice de l'activité de notaire (art. 107 LNo [loi sur le notariat du 29 juin 2004 ; BLV 178.11] ; cf. CCiv, 21 février 2014/15). La débitrice recherchée est en l'espèce la demanderesse qui n'est pas soumise à cette loi, mais qui répond aux conditions classiques de la responsabilité délictuelle (cf. art. 41 CO). Cela étant, le défendeur s'est trompé de cible en prenant des prétentions récursoires contre la notaire. En effet, celle-ci n'a pas participé à la conclusion du pacte de préemption qu'il a violé, ce dont il répond en premier lieu ; l'éventuelle faute qu'il reproche à l'appelée cède le pas à ses propres manquements. Si tant est qu'il soit fondé à se retourner contre un tiers, il aurait dû le faire contre l'appelé, qui était chargé de la gestion des contrats de bail liés à l'immeuble et donc du droit de préemption qui y était rattaché. La question pourrait se poser de savoir si l'appelé était alors mandaté personnellement ou au travers des sociétés R.M. _____ SA puis R. _____ SA mais cela importe peu, le défendeur n'ayant pris de conclusion contre aucun d'eux. Cela étant, ses conclusions récursoires contre l'appelée sont manifestement mal fondées, sans qu'il revienne à la demanderesse d'en répondre. Les conclusions reconventionnelles du défendeur contre la demanderesse doivent par conséquent être rejetées. XII. Chacune des parties a pris des conclusions en allocation de dépens, ce qu'il convient d'examiner dans

l'ordre qui suit. a) L'appelé obtient gain de cause sur les conclusions récursoires prises à son encontre par l'appelée, et a donc droit à de pleins dépens à la charge de celle-ci. Cet aspect du litige n'a pas trait à l'établissement du dommage, sous l'angle des questions techniques soumises à l'expert [...], mais est restreint aux questions juridiques fondant les prétentions récursoires. Dès lors, les dépens dus par l'appelée à l'appelé doivent être arrêtés à 19'793 fr. 30, savoir : a) 15'000 fr. à titre de participation aux honoraires de son conseil; b) 750 fr. pour les débours de celui-ci; c) 4'043 fr. 30 en remboursement de son coupon de justice. b) L'appelée obtient quant à elle gain de cause sur les prétentions récursoires du défendeur à son encontre et a droit à de pleins dépens à la charge de celui-ci, qui seront arrêtés à 20'866 fr. 60, savoir : a) 15'000 fr. à titre de participation aux honoraires de son conseil; b) 750 fr. pour les débours de celui-ci; c) 5'116 fr. 60 en remboursement de son coupon de justice. c) Le défendeur obtient quant à lui gain de cause sur ses conclusions libératoires contre la demanderesse ; il succombe en revanche sur ses conclusions reconventionnelles tendant à être relevé des dépens dus à l'appelée. Cet aspect du litige est toutefois accessoire aux prétentions litigieuses au fond et ne justifie pas que l'on modifie la répartition des dépens. Ce sont donc de pleins dépens qui seront octroyés, à la charge de la demanderesse, constitués des montants suivants : a) 30'000 fr. à titre de participation aux honoraires de son conseil; b) 1'000 fr. pour les débours de celui-ci; c) 6'460 fr. 90 en remboursement de son coupon de justice. Le défendeur plaide au bénéfice de l'assistance judiciaire et a en particulier été libéré du paiement de l'avance de frais de 3'000 fr. pour l'audience de jugement. Dans la mesure où la demanderesse est astreinte aux dépens envers le défendeur et a versé des avances présentant un solde positif supérieur à 3'000 fr., ce montant sera prélevé directement sur ces avances et la demanderesse devra payer au défendeur le solde des dépens dus à celui-ci par 34'960 fr. 90 (30'000 fr. + 1'500 fr. + 6'460 fr. 90 – 3'000 fr.). d) Le coupon de la demanderesse doit finalement être arrêté à 29'799 fr. 20, auxquels s'ajoutent les 3'000 fr. retenus selon ce qui est exposé au point précédent.

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