

3. — Il importe donc d'établir tout d'abord quels étaient les éléments essentiels de ce contrat. Il y a là une question de droit, dont la solution découle des termes même de l'acte de vente.

Il ressort en effet de la lecture de cet acte que les *essentialia* du contrat étaient au nombre de trois, à savoir : 1° l'objet de la vente, soit la part de copropriété de feu Louis Pont ; 2° la volonté de transférer cette part de copropriété à Euphrosine Martin, et 3° le prix de vente.

Ce point de droit étant fixé, il convient d'examiner les constatations de fait qui s'y rapportent dans l'arrêt de la cour cantonale. Or il résulte desdites constatations qu'à la date du 25 avril 1927 au plus tard — soit lorsqu'il reçut l'exploit notifié à l'instance de D^{lle} Euphrosine Martin — le recourant a su que les hoirs de Louis Pont avaient cédé leurs droits à l'intimée et que celle-ci s'était installée en qualité de copropriétaire dans la partie de l'immeuble naguère habitée par les vendeurs et leur auteur. Cette constatation n'est pas contraire aux pièces du dossier et ne viole aucune règle de preuve du droit fédéral. Ainsi il est constant qu'à la date précitée, Philippe Pont avait eu connaissance des deux premiers éléments essentiels du contrat.

Les juges cantonaux ont encore affirmé qu'à la même date, le recourant connaissait la « teneur essentielle » de l'acte de vente. Bien que cette affirmation manque de précision, elle signifie incontestablement que le *prix* de vente était connu du demandeur. En effet, ce n'est pas seulement dans le cas particulier que le prix joue un rôle capital. Avec les deux autres éléments mentionnés ci-dessus, il forme un des *essentialia* de tout contrat de vente, ainsi qu'il résulte de l'analyse même de l'art. 184 CO (cf. OSER-SCHÖNENBERGER, *Kommentar*, 2^e édit., n. II ad art. 184). On ne saurait donc imaginer qu'après avoir constaté que le demandeur avait eu connaissance de l'objet de la vente et de l'*animus cedendi* des parties, les juges du fait aient estimé nécessaire d'ajouter encore qu'il

connaissait la « teneur essentielle » de cet acte, s'ils n'avaient pas précisément entendu dire que Philippe Pont était renseigné également sur le prix convenu. Il y a là une constatation de fait implicite, mais décisive. Quoi qu'en pense le recourant, cette constatation n'est nullement contraire à la règle de l'art. 8 CCS. En effet, si les premiers juges ont fondé leur conviction, non sur le résultat direct de la perception des sens, mais sur un raisonnement par induction, cela ne veut nullement dire qu'ils aient fait un renversement de l'*onus probandi*. Ici encore, ils n'ont fait qu'apprécier librement les preuves, et cette appréciation, qui n'est du reste pas contraire aux pièces du dossier, lie le Tribunal de céans.

4. — Le délai d'un mois prévu à l'art. 681 al. 3 CCS ayant commencé à courir à l'égard de Philippe Pont le 25 avril 1927, le demandeur aurait donc pu faire valoir son droit de préemption jusqu'au 25 mai inclusivement. En revanche il était déchu de ce droit — tout au moins à l'égard d'Euphrosine Martin — lorsqu'il manifesta pour la première fois l'intention de l'exercer, en faisant notifier à l'intimée l'exploit des 27 mai/1^{er} juin 1927. C'est donc à juste titre que les premiers juges l'ont débouté des fins de sa demande.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

Le recours est rejeté et le jugement attaqué est confirmé.

28. Extrait de l'arrêt de la II^e Section civile du 4 avril 1930 dans la cause Banque cantonale neuchâteloise et consorts contre Faillite de la succession Brunner.

Le mode d'acquisition des droits réels prévu à l'art. 973 CC vaut également pour l'hypothèque.

En principe, l'acquéreur peut se fier aux inscriptions du registre foncier et n'a pas à se reporter aux pièces justificatives.

La défenderesse a contesté la validité de l'acte constitutif d'hypothèque du 19 juillet 1913 pour trois motifs, dont

l'un tiré de l'inobservation d'une règle de forme imposée par la législation cantonale. La Cour civile ayant également admis ce dernier moyen et jugé que la constitution de l'hypothèque était nulle au regard du droit cantonal, il n'y aurait évidemment aucun intérêt pratique à examiner si les deux autres moyens étaient également fondés. Il reste toutefois à rechercher, comme l'instance cantonale l'a fait elle-même, si la défenderesse n'a pas pu, nonobstant la nullité de l'acte originaire, acquérir l'hypothèque en vertu de l'art. 973 CC, sur la base de l'inscription qui en avait été faite au registre foncier, antérieurement à la cession de ce droit à la Banque cantonale neuchâteloise. L'instance cantonale a tranché la question par l'affirmative et, sur ce point, le Tribunal fédéral ne peut que se rallier aux motifs du jugement. C'est à bon droit, tout d'abord, que la Cour a rejeté la thèse selon laquelle l'art. 973 CC ne s'appliquerait pas à l'acquisition de l'hypothèque. Cette disposition prévoit en effet sous une forme toute générale que celui qui acquiert la propriété ou d'autres droits réels en se fondant de bonne foi sur une inscription au registre foncier est maintenu dans son acquisition. Pour exclure l'application de cette règle en matière d'hypothèque, il faudrait une disposition expresse qu'on chercherait en vain dans la loi. L'argumentation de Wieland, consistant à raisonner *a contrario* sur la base des art. 865 et 866 CC relatifs aux cédules hypothécaires et aux lettres de rente n'est pas pertinente. L'art. 866 se rapporte aux énonciations du titre et non pas aux inscriptions du registre, et l'on ne saurait dès lors rien en tirer en ce qui concerne l'hypothèque. Quant à l'art. 855, son but est uniquement d'étendre à la créance, lorsqu'il s'agit de cédule hypothécaire ou de lettre de rente, le bénéfice de la protection découlant déjà, pour le droit réel, de la disposition générale de l'art. 973 CC. La seule conséquence qu'on en puisse tirer *a contrario* consisterait donc à dire qu'en matière d'hypothèque le principe de la foi publique due aux inscriptions du registre ne s'étend

pas à la créance (résultat d'ailleurs conforme à l'art. 973, qui ne concerne effectivement que le droit réel), mais non pas que ce principe ne serait pas applicable à l'hypothèque. Il faut donc admettre que si en matière d'hypothèque la validité du droit de gage dépend bien de l'existence de la créance, il suffit que cette créance existe pour que l'acquisition de l'hypothèque puisse s'opérer selon le principe de l'art. 973 CC, c'est-à-dire par une référence faite de bonne foi aux inscriptions du registre.

C'est à bon droit également que la Cour civile a rejeté l'objection soulevée par la défenderesse et suivant laquelle la Banque cantonale neuchâteloise ne serait pas en droit d'invoquer son ignorance de la nullité de l'acte du 29 juillet 1913, eu égard au fait que cet acte constituait une des pièces justificatives de l'inscription et faisait à ce titre partie intégrante du registre foncier. Celui qui consulte le registre foncier n'est, en effet, tenu de se reporter aux pièces justificatives qu'autant qu'il peut être nécessaire de s'y référer pour compléter les indications du registre, autrement dit qu'autant que, dans le cadre même de l'inscription, il peut y avoir un doute sur le contenu ou l'étendue d'un droit. Il n'a pas en revanche à faire de recherches quant à la validité du titre sur la base duquel l'inscription a été opérée. Cette vérification incombe au fonctionnaire chargé de la tenue du registre et il est dès lors normal que l'acquéreur puisse s'en remettre à lui sur ce point. L'opinion contraire aurait du reste pour effet, comme le Tribunal fédéral l'a déjà relevé dans son arrêt du 13 mars 1930 dans la cause Gassmann c. Tanner (RO 56 II p. 88 et suiv.), de rendre parfaitement illusoire la protection instituée par l'art. 973 CC.