

## IV. SACHENRECHT

## DROITS RÉELS

60. Arrêt de la IIe Cour civile du 30 octobre 1952  
dans la cause Courvoisier contre Baumann.*Droit de préemption.*

Nonobstant les termes de l'art. 681 al. 2 et 3 CC, l'exercice du droit de préemption n'est pas nécessairement subordonné à la conclusion préalable d'un contrat de vente entre le propriétaire et un tiers.

Le bénéficiaire d'un droit de préemption est-il recevable à demander au juge qu'il lui attribue la propriété de l'immeuble litigieux ou peut-il seulement lui demander de condamner le propriétaire défendeur à lui en transférer la propriété ?

*Vorkaufsrecht.*

Ungeachtet des Wortlautes von Art. 681 Abs. 2 und 3 ZGB hängt die Ausübung des Vorkaufsrechtes nicht notwendig vom vorausgehenden Abschluss eines Kaufvertrages zwischen dem Eigentümer und einem Dritten ab.

Kann der Vorkaufsberechtigte vom Richter die Zuweisung des Eigentums am streitigen Grundstück verlangen oder bloss den beklagten Eigentümer verurteilen lassen, ihm das Eigentum zu übertragen ?

*Diritto di prelazione.*

Nonostante il tenore dell'art. 681, cp. 2 e 3 CC, l'esercizio del diritto di prelazione non è necessariamente subordinato alla previa conclusione d'un contratto di vendita tra il proprietario e un terzo.

Il beneficiario d'un diritto di prelazione può domandare al giudice di attribuirgli la proprietà dell'immobile litigioso o può chiederli soltanto di condannare il proprietario convenuto a trasferirgli la proprietà ?

A. — Le 30 septembre 1947, Léon Baumann a passé avec Emile Courvoisier, un de ses locataires, un acte intitulé « Constitution d'un droit de préemption » au sujet d'immeubles appartenant au premier et formant les articles 1638 et 1639 du cadastre de La Chaux-de-Fonds.

Cet acte contenait notamment les stipulations suivantes :

« 2. Le droit de préemption s'éteindra au plus tard le 30 septembre 1957.

« 3. Lorsque Monsieur Léon Baumann aura amateur et sera sur le point de vendre ses immeubles, il en donnera avis par lettre chargée à Monsieur Emile Courvoisier qui jouira d'un délai de dix jours pour acquérir les immeubles au prix offert à Monsieur Léon Baumann par son amateur.

« 4. Faute d'exercice dans le délai fixé sous chiffre 3 le droit de préemption sera périmé ».

Cet acte a fait l'objet d'une annotation au registre foncier.

B. — Par acte notarié du 18 décembre 1950, intitulé « promesse de vente immobilière », Léon Baumann s'est engagé à vendre à Fritz Rehwagen pour le prix de 105 000 francs les immeubles auxquels se rapportait le droit d'emption constitué en faveur de Courvoisier. Il était prévu que le transfert de la propriété s'effectuerait avant le 31 janvier 1952. Chacune des parties conservait le droit de se départir du contrat moyennant paiement à l'autre d'un dédit de 10 000 fr.

L'art. 10 de la promesse de vente disposait ce qui suit : « Il est pris acte que les immeubles promis en vente sont grevés d'un droit d'emption (*sic*) en faveur de Monsieur Courvoisier... Le promettant-vendeur mettra immédiatement Monsieur Courvoisier en demeure de faire usage ou de renoncer à son droit d'emption (*sic*) dans le délai conventionnel de trente jours. Si Monsieur Courvoisier fait usage de son droit de préemption, la présente promesse de vente sera nulle et non avenue. L'émolument de la présente promesse de vente sera lors à la charge du promettant-vendeur ».

C. — Le 18 décembre 1951, le notaire qui avait instrumenté la promesse de vente a adressé à Courvoisier la lettre suivante :

« Je suis chargé de vous informer que par acte signé ce jour à mon étude, M. Léon Baumann a promis ses immeubles en vente à M. Fritz Rehwagen pour le prix de 105 000 fr. Selon pacte de préemption signé et inscrit en votre faveur au registre foncier, vous avez un mois,

dès notification de la présente, pour vous porter acquéreur, au prix ci-dessus, de l'immeuble qui vous est loué. — Je vous serais très obligé de bien vouloir me faire savoir, si possible par retour du courrier, si vous entendez vous mettre au bénéfice de votre droit de préemption ou si vous y renoncez. Vous rendriez service à M. Rehwagen en me faisant connaître votre décision au plus tôt ».

Par lettre du 16 janvier 1952, Courvoisier a fait savoir à Baumann qu'il entendait se mettre au bénéfice de son droit de préemption et qu'il se portait en conséquence acquéreur des immeubles pour le prix de 105 000 fr.

Par lettre du 17 janvier 1952, Baumann a été invité à se rendre chez le notaire de Courvoisier pour signer l'acte de vente. Il ne s'est pas présenté. Le lendemain il a adressé à ce notaire une lettre dans laquelle il se déclarait d'accord de céder ses immeubles pour le prix de 108 000 fr., la différence entre cette somme et celle de 105 000 fr. représentant, disait-il, la commission due à la personne qu'il avait chargée de les vendre.

Courvoisier a répondu qu'il s'en tenait aux conditions du pacte de préemption et à la communication qu'il avait reçue du notaire Girard.

*D.* — Par demande du 26 janvier 1952 Courvoisier a intenté contre Baumann une action par laquelle il a conclu à ce qu'il plaise au Tribunal lui attribuer la propriété des articles 1638 et 1639 du cadastre de La Chaux-de-Fonds.

Baumann a conclu au déboulement en exposant qu'il s'était départi de la promesse de vente, ainsi qu'il s'en était réservé le droit aux termes de ce contrat, et qu'il s'était en conséquence reconnu débiteur de Rehwagen de 10 000 fr. montant du dédit stipulé, en garantie duquel, ajoutait-il, il avait souscrit une obligation hypothécaire du même montant.

*E.* — Par jugement du 3 juin 1952, le Tribunal cantonal de Neuchâtel a rejeté les conclusions du demandeur et l'a condamné aux frais et dépens.

*F.* — Courvoisier a recouru en réforme en reprenant ses conclusions.

Baumann a conclu au rejet du recours et à la confirmation du jugement attaqué.

*Considérant en droit :*

1. — Le Tribunal cantonal a jugé que le contrat intervenu le 18 décembre 1951 entre l'intimé et sieur Rehwagen, qui ne constituait qu'une simple promesse de contracter, ne suffisait pas pour permettre au recourant d'exiger le transfert des immeubles litigieux, ce qui revient à dire, que, selon lui, l'exercice du droit de préemption est subordonné à la conclusion d'un contrat de vente entre le propriétaire et un tiers. L'art. 681 CC semblerait à première vue justifier cette opinion, puisque, tant à l'alinéa 2 qu'à l'alinéa 3, il est question de vente et de vendeur, mais ces dispositions ne doivent pas être prises à la lettre. S'il est exact que le droit de préemption est un droit dont la nature et les effets sont fixés de façon impérative par la loi, il ne s'ensuit pas que, lorsque la convention en vertu de laquelle il a été constitué satisfait sur ces deux points aux exigences de la loi, les parties ne puissent pas convenir librement des conditions dans lesquelles il devra s'exercer. Aucune conclusion ne saurait être tirée à cet égard de l'art. 681. Cette disposition, en effet, concerne uniquement le cas où le droit de préemption porte sur un immeuble et a seulement pour but de régler en ce cas-là les rapports entre le titulaire du droit de préemption et le tiers acquéreur. Entre le titulaire du droit de préemption et le propriétaire les rapports restent d'une façon générale dominés par le principe de la liberté des conventions et l'on ne voit pas pourquoi, sous la seule réserve que les stipulations du pacte de préemption ne soient pas incompatibles avec la nature du droit de préemption, les parties ne seraient pas libres de prévoir que le titulaire de ce droit serait recevable à le faire valoir à partir déjà du moment où le propriétaire lui aura signifié qu'un tiers

s'est engagé à lui acheter l'immeuble pour un prix et à des conditions déterminées et qu'il s'est lui-même engagé à le vendre à ce tiers à ce prix et à ces conditions-là. Une convention de ce contenu n'est pas incompatible avec la nature du droit de préemption ; elle ne fait en réalité qu'avancer le moment à partir duquel il est censé normalement s'exercer. Si les dispositions de l'art. 681 étaient impératives, il s'ensuivrait d'ailleurs que le titulaire d'un droit de préemption portant sur un immeuble ne pourrait jamais faire valoir son droit avant que l'immeuble ait fait l'objet d'un contrat de vente en la forme authentique. Or il peut arriver que, informé par le propriétaire des conditions auxquelles ce dernier est prêt à traiter avec le tiers, le titulaire du droit de préemption se déclare aussitôt disposé à acquérir l'immeuble à ces mêmes conditions, et l'on ne voit pas la raison pour laquelle il y aurait lieu alors d'obliger le propriétaire ou le tiers à faire la dépense d'un acte dont on sait d'avance qu'il ne produira aucun effet.

Les expressions dont se sont servies les parties pour fixer le moment auquel le propriétaire aurait à « aviser » le bénéficiaire du droit de préemption (« Lorsque M. Léon Baumann aura amateur et sera sur le point de vendre ses immeubles ») manquent sans doute de précision et auraient pu éventuellement donner lieu à une contestation, mais l'intimé s'est si bien rendu compte que la conclusion d'une promesse de vente telle que celle qui était intervenue avec sieur Rehwagen réalisait pleinement les conditions prévues dans le pacte, qu'il a, le jour même, fait savoir au recourant qu'il s'était engagé à vendre les immeubles litigieux à sieur Rehwagen pour le prix de 105 000 fr., prix effectivement convenu avec ce dernier, et qu'il l'a mis en demeure de se déterminer dans le délai fixé dans le pacte de préemption. Il suffisait donc que le recourant lui fit savoir qu'il était disposé à acquérir ces immeubles à ce prix-là — ce qu'il a fait par sa lettre du 16 janvier 1952, dans le délai convenu —, pour pouvoir

se mettre au bénéfice du droit découlant de ce contrat.

2. — C'est à tort que, dans sa réponse, l'intimé a cru pouvoir s'autoriser de la clause de la promesse de vente aux termes de laquelle les parties contractantes s'étaient réservé la faculté de se départir du contrat moyennant le paiement d'une somme de 10 000 fr. à titre de dédit, pour prétendre qu'ayant fait usage de cette faculté et ayant versé cette somme, il était libéré de toute obligation aussi bien envers le recourant qu'envers sieur Rehwagen. Comme la lettre adressée par le notaire de l'intimé au recourant le 18 décembre 1951 ne faisait aucune mention de cette clause, il n'y a pas lieu de se demander ce qu'il en aurait été si l'attention du recourant avait été attirée sur ce point, autrement dit si cette communication aurait été de nature à faire courir le délai dans lequel le recourant avait à se déterminer. La question pourrait du reste donner lieu à discussion, car il ne s'agissait pas pour le recourant de faire savoir s'il entendait se substituer à sieur Rehwagen dans les droits que la promesse de vente conférait à ce dernier, mais s'il exercerait ou non son droit de préemption dans les conditions qu'on lui avait communiquées, et sa réponse n'aurait eu aucun sens si à ce moment-là il avait encore dépendu de l'intimé de ne pas donner suite à l'engagement qu'il avait pris de vendre ses immeubles à sieur Rehwagen. Quoi qu'il en soit, en gardant le silence sur la clause litigieuse, l'intimé a implicitement renoncé à s'en prévaloir à l'égard du recourant. Le fait qu'il s'est départi de la promesse de vente envers sieur Rehwagen et lui a payé le dédit stipulé n'empêchait par conséquent pas le recourant de faire valoir son droit de préemption (cf. RO 42 II 28 et suiv.).

3. — Dans sa lettre du 18 janvier 1952, l'intimé s'était déclaré d'accord de transférer au recourant la propriété des immeubles litigieux pour le prix de 108 000 fr. en exposant que la différence entre cette somme et celle de 105 000 fr. fixée dans la promesse de vente représentait la commission qu'il avait promise à la personne chargée

de vendre ces immeubles et que l'acquéreur avait consenti à rendre à sa charge. C'est avec raison que le recourant soutient que son refus d'accepter de payer ce supplément ne justifiait pas le refus de l'intimé d'exécuter l'engagement résultant du pacte de préemption. Il n'est pas nécessaire de se demander si et éventuellement à quelles conditions le bénéficiaire du droit de préemption peut se voir imposer le paiement de la rémunération du courtier grâce auquel le propriétaire a été mis en rapport avec le tiers dans l'hypothèse où ni le contrat conclu avec le tiers ni l'avis du propriétaire ou bénéficiaire ne feraient mention de cette obligation. En effet, cette question ne se poserait en l'espèce que s'il avait été prouvé que sieur Rehwagen avait effectivement accepté de payer la somme de 3000 fr. en sus du prix convenu dans la promesse de vente. Or non seulement l'intimé ne l'a pas prouvé mais il ne l'a pas même allégué en procédure. Il est vrai que le jugement attaqué relève que la demande devrait être rejetée même s'il fallait admettre que l'acte du 18 décembre 1951 constituait un acte de vente, « car s'il est exact que le tiers acquéreur a consenti à prendre à sa charge une commission de vente, Emile Courvoisier n'est pas disposé à exécuter cette obligation ». On ne saurait cependant inférer de ce passage que le Tribunal ait tenu pour constant que sieur Rehwagen a accepté de payer le courtage en question ; il semble bien plutôt, ainsi que le soutient l'intimé lui-même dans sa réponse au recours, qu'il ait entendu raisonner en partant d'une hypothèse.

4. — Les conclusions du recours comme celles de la demande tendent à l'attribution au demandeur de la propriété des immeubles litigieux. Ces conclusions ne sauraient être admises sous cette forme. La jurisprudence selon laquelle le titulaire du droit de préemption peut bien demander que le propriétaire soit condamné à lui transférer la propriété de l'immeuble litigieux, mais non pas conclure directement à ce que le jugement l'en reconnaisse propriétaire, même lorsque l'immeuble a déjà

fait l'objet d'une vente entre le propriétaire et un tiers (cf. RO 42 II 28) pourrait peut-être prêter à discussion au regard de l'art. 665 CC. Mais cette solution s'impose en tout cas lorsque le propriétaire et le tiers se sont simplement engagés à passer ultérieurement l'un avec l'autre un contrat de vente au sujet d'un immeuble déterminé, fût-ce à un prix d'ores et déjà fixé. En pareil cas, le juge ne peut en règle générale que constater l'obligation du propriétaire de transférer la propriété de l'immeuble au bénéficiaire du droit de préemption tout comme s'il avait traité avec lui. Toutefois, comme le contrat passé entre l'intimé et sieur Rehwagen contient tous les éléments essentiels d'un contrat de vente, il se justifie, en l'espèce, de préciser que cette obligation devra s'exécuter dans les conditions stipulées dans cet acte, autrement dit, moyennant que, de son côté, le recourant s'acquitte des obligations que cet acte imposait à sieur Rehwagen.

*Le Tribunal fédéral, prononce :*

Le recours est admis et le jugement attaqué est réformé en ce sens que l'intimé est condamné à transférer au recourant les immeubles litigieux contre les prestations qui étaient prévues dans la promesse de vente.

**61. Sentenza 18 dicembre 1952 della II Corte civile nella causa Sacaf contro Morel.**

*Art. 715 CC ; registro dei patti di riserva della proprietà.*  
Le disposizioni del regolamento 19 dicembre 1910 / 23 dicembre 1932 concernente l'iscrizione dei patti di riserva della proprietà sono prescrizioni d'ordine agli uffici d'esecuzione, affinché le iscrizioni siano fatte con certi criteri uniformi, per evitare disparità di trattamento. La mancata osservanza di queste prescrizioni può essere censurata mediante un ricorso alle Autorità di vigilanza in materia di esecuzione e dei fallimenti, ma non può essere esaminata dalle autorità giudiziarie.

*Art. 715 ZGB ; Eigentumsvorbehaltregister.*  
Die Bestimmungen der Verordnung vom 19. Dezember 1910 / 23. Dezember 1932 über die Eintragung der Eigentumsvor-