Urteilskopf

113 II 64

12. Extrait de l'arrêt de la IIe Cour civile du 12 mars 1987 dans la cause Baatard et Schenk S.A. contre Commission cantonale de recours en matière foncière du canton de Vaud (recours de droit administratif)
Regeste (de):
Art. 19 EGG. Einspruch gegen den Verkauf der Hälfte des Aktienkapitals einer Immobiliengesellschaft, die Eigentümerin eines landwirtschaftlichen Heimwesens ist, trotz des statutarischen und vertraglichen Vorkaufsrechts des Käufers.

1. Das statutarische und vertragliche Vorkaufsrecht des Käufers kann nicht einem Vorkaufsrecht gemäss Art. 682 ZGB gleichgestellt werden (E. 4a und b, aa und bb).

2. Wenn der Eigentümer die mit einem Vorkaufsrecht belastete Liegenschaft dem Inhaber dieses Rechts verkauft, ohne zu versuchen, die Liegenschaft an einen Dritten zu veräussern, bildet nicht das Vorkaufsrecht den Rechtstitel für den Übergang des Eigentums, sondern unmittelbar der Kaufvertrag (E. 4b, cc).

Regeste (fr):
Art. 19 LPR. Opposition à la vente de la moitié du capital-actions d'une société immobilière d'un domaine agricole, nonobstant le droit de préemption statutaire et conventionnel de l'acheteur.

1. Le droit de préemption statutaire et conventionnel de l'acheteur ne peut pas être assimilé au droit de préemption de l'art. 682 CC (consid. 4a et b, aa et bb).

2. Si le propriétaire vend l'objet grevé du droit de préemption au titulaire de ce droit, sans même chercher à l'aliéner à un tiers, le titre juridique du transfert de propriété n'est pas le droit de préemption, mais un contrat de vente directe (consid. 4b, cc).

Regesto (it):
Art. 19 LPF. Opposizione alla vendita di metà del capitale sociale di una società anonima immobiliare proprietaria di un podere agricolo, malgrado il diritto di prelazione statutario e convenzionale del compratore.

1. Il diritto di prelazione statutario e convenzionale del compratore non può essere assimilato al diritto di prelazione di cui all'art. 682 CC (consid. 4a, b, aa, bb).

2. Se il proprietario vende l'immobile gravato dal diritto di prelazione al titolare di tale diritto, senza cercare previamente di alienarlo a un terzo, il titolo giuridico del trasferimento di proprietà non è il diritto di prelazione, bensì il contratto di vendita diretta (consid. 4b, cc).

Sachverhalt ab Seite 65

BGE 113 II 64 S. 65

René Baatard et Schenk S.A. sont chacun propriétaires de vingt-cinq des cinquante actions nominatives de la Société immobilière de Haute-Cour, société anonyme ayant son siège au Mont-sur-Rolle et qui est propriétaire

sur le territoire de cette commune d'un domaine agricole de 44'241 m2. René Baatard avait acquis l'entier du capital-actions de la société, par voie d'enchères privées, le 12 janvier 1966, et en avait revendu aussitôt la moitié à Schenk S.A. Par convention du 31 janvier 1966, René Baatard et Schenk S.A. se sont accordé réciproquement un droit de préemption sur leurs actions respectives, confirmant ainsi le droit de préemption déjà prévu par les statuts. Après que Schenk S.A., à qui René Baatard avait fait part de son intention de vendre ses actions, lui eut confirmé qu'elle entendait exercer son droit de préemption, un contrat de vente est intervenu en date des 20/26 septembre 1986, portant sur les vingt-cinq actions appartenant à René Baatard. Par décision du 20 décembre 1985, la Commission foncière, Section I, à laquelle les parties au contrat s'étaient adressées, a prononcé que la vente était soumise à opposition au sens des art. 19 ss LPR et qu'elle faisait opposition à cette vente. Le 16 mai 1986, la Commission cantonale de recours en matière foncière du canton de Vaud a rejeté un recours de René Baatard et Schenk S.A. contre cette décision. René Baatard et Schenk S.A. ont exercé un recours de droit administratif au Tribunal fédéral, concluant, pour l'essentiel, à ce que la vente ne fût pas soumise à la procédure d'opposition. Le Tribunal fédéral a rejeté le recours.

Erwägungen

Extrait des considérants:

4. a) La Commission foncière, à l'avis de laquelle la Commission cantonale de recours s'est ralliée, a estimé que le droit de

préemption statutaire et reconventionnel dont bénéficient réciproquement les recourants ne peut pas être assimilé au droit de préemption de l'art. 682 CC, au motif que la propriété, par deux personnes, de la moitié chacune du capital-actions d'une société est différente juridiquement de la copropriété, par deux personnes, de chaque action de la même société. Devant le Tribunal fédéral, les recourants reprennent les arguments qu'ils ont développés dans les instances cantonales. Dès lors, disent-ils, que le transfert de toutes les actions d'une société anonyme propriétaire de terrains agricoles équivaut au transfert de l'immeuble lui-même, l'assimilation doit être complète: notamment, le droit de préemption sur les actions d'une société immobilière, à la fois statutaire et conventionnel, doit être assimilé au droit de préemption légal du copropriétaire, droit dont il remplit la fonction, à la fois juridique et économique, et rendre ainsi caduque la procédure d'opposition des art. 19 à 21 LPR. Les recourants contestent que l'exercice d'un droit d'opposition puisse annuler un droit de préemption et ils affirment que c'est bien dans cette situation que les placerait la décision attaquée, puisque le droit de préemption, bien que ne pouvant pas s'exercer, subsisterait toujours avec cette conséquence, contraire à la garantie constitutionnelle de la propriété, que l'actionnaire qui désire vendre ne le pourrait plus, ni au bénéficiaire du droit de préemption, ni à un tiers. b) L'argumentation des recourants ne saurait être accueillie: aa) Tout d'abord, la procédure d'opposition des art. 18 à 21 LPR a été introduite pour empêcher les transactions immobilières de nature à porter atteinte aux buts poursuivis par la loi fédérale sur le maintien de la propriété foncière rurale, tels qu'ils ont été indiqués à l'art. 1er LPR, notamment la protection de la propriété foncière rurale et le maintien d'entreprises agricoles. Cette procédure d'opposition n'est pas justifiée lorsqu'est exercé un des droits de préemption institués par la loi (en faveur de la parenté, du fermier et des employés, art. 6 à 8 LPR), car ces droits ne vont pas à l'encontre des buts visés par la loi. Le droit de préemption du copropriétaire suivant l'art. 682 CC, qui prime les droits de préemption institués par la loi sur le maintien de la propriété foncière rurale et n'entre pas en conflit avec eux, a un autre fondement. Il est basé sur le droit civil commun et a été réservé, à l'al. 3 de l'art. 6 LPR (sur proposition émanant de la Commission du Conseil des Etats, Bull.sténo., 1949, p. 331/332), au même titre que l'acquisition de la propriété fondée sur des enchères forcées

(art. 6 al. 3 lettre c LPR) ou, par exemple, sur une procédure d'expropriation (art. 6 al. 3 lettre b, 10 lettre b LPR). On peut laisser indécise la question de savoir si la dispense de la procédure d'opposition selon l'art. 21 al. 3 LPR concerne également le droit de préemption légal du copropriétaire. Mais on ne saurait en tout cas étendre cette dispense, qui doit être interprétée restrictivement, à un droit de préemption statutaire et conventionnel. bb) En outre, la propriété, par deux personnes distinctes, de la moitié chacune du capital-actions d'une société est autre chose juridiquement que la copropriété sur chaque action, et le droit de préemption statutaire et conventionnel n'équivaut pas à un droit de copropriété sur un bien-fonds. Quant à dire que, puisque la jurisprudence attribue à la vente du capital-actions les mêmes effets qu'à la vente du domaine, il y aurait lieu logiquement de traiter de la même manière le droit de préemption légal du copropriétaire foncier et le droit de préemption que deux personnes, possédant chacune la moitié du capital-actions, se sont reconnu, l'argument porte à faux. Si la jurisprudence a tenu compte de la réalité économique, en assimilant la cession du capital-actions assurant la maîtrise du domaine à la vente de ce domaine, c'est pour permettre que la procédure d'opposition puisse être engagée même dans une telle situation et pour éviter que la protection visée par la loi ne soit rendue illusoire, non pour empêcher qu'une opposition soit formée. cc) Enfin, et cela coupe court à toute discussion quant à l'assimilation du droit de préemption statutaire et conventionnel au droit de préemption légal, on n'est pas en présence, dans l'espèce, d'un cas de préemption. Un tel cas suppose l'aliénation à un tiers, par une vente ou un acte analogue, de l'objet du transfert de propriété. La simple intention de vendre ne suffit pas. Seule la conclusion effective et valable du contrat avec un tiers déclenche le cas de préemption (MEIER-HAYOZ, n. 140-142 ad art. 681, n. 68 ad art. 682 CC). Si le propriétaire vend l'objet grevé du droit de préemption au titulaire de ce droit, sans même chercher à l'aliéner à un tiers, le titre juridique du transfert de propriété n'est pas le droit de préemption mais un contrat de vente directe (MEIER-HAYOZ, n. 176 et 244 ad art. 681 CC). c) Il s'ensuit qu'en l'espèce les autorités cantonales n'ont pas violé le droit fédéral en admettant que la cession de la moitié du capital-actions de la SI Haute-Cour S.A. par René Baatard à Schenk S.A. était soumise à la procédure d'opposition des art. 19 à 21 LPR.