Urteilskopf

134 III 597

94. Extrait de l'arrêt de la Ire Cour de droit civil dans la cause A. contre B. et consorts (recours en matière civile) 4A_30/2008 du 10 juillet 2008

Regeste (de):
Art. 542 OR; einfache Gesellschaft; Übertragung der Mitgliedschaft; Grundsatz der Akkreszenz.

Sind alle Gesellschafter damit einverstanden, kann die Mitgliedschaft einer einfachen Gesellschaft durch Abtretung an einen Dritten übertragen werden. Bilden die Gesellschafter eine Stockwerkeigentümergemeinschaft, darf die Mitgliedschaft der einfachen Gesellschaft unabhängig vom dinglichen Recht am Miteigentumsanteil übertragen werden (E. 3.3).

Mit Einverständnis der verbleibenden Gesellschafter kann der ausscheidende Gesellschafter diesen seine Mitgliedschaft übertragen. Wird die einfache Gesellschaft fortgeführt, wachsen die Rechte des ausscheidenden Gesellschafters denjenigen der verbleibenden an (E. 3.4).

Regeste (fr):
Art. 542 CO; société simple; transfert de la qualité d'associé; principe de l'accroissement.

Lorsque tous les associés y consentent, la qualité d'associé d'une société simple peut être transférée à un tiers par contrat de cession. Si les associés forment une communauté de propriétaires d'étages, il est permis d'aliéner la qualité de membre de la société simple indépendamment du droit réel sur une part de copropriété (consid. 3.3).

Avec l'accord des associés restants, un associé démissionnaire peut transférer à ceux-ci sa qualité d'associé. Si la société simple est maintenue, les droits du démissionnaire font croître ceux des associés restants (consid. 3.4).

Regesto (it):
Art. 542 CO; società semplice; trasferimento della qualità di socio; principio dell'accrescimento.

Qualora tutti i soci siano d'accordo, la qualità di socio di una società semplice può essere trasferita a un terzo mediante un contratto di cessione. Se i so

ci formano una comunione di comproprietari per piani, è permesso alienare la qualità di membro della società semplice in maniera indipendente dal diritto reale su di una parte della comproprietà (consid. 3.3).

Con il consenso dei soci restanti, un socio può trasferire a loro la sua qualità di socio. Se la società semplice è mantenuta, i diritti del dimissionario vanno ad accrescere quelli dei soci restanti (consid. 3.4).

Sachverhalt ab Seite 598

A.

A.a Par actes des 19 juin et 31 août 2000, F., B., V., A. et D. ont acheté la parcelle n°1 de la commune de N. (Valais). Le 8 novembre 2000, ces cinq personnes ont signé une "convention de société simple", sous la dénomination "Z.", en vue de la construction d'un immeuble résidentiel sur leur bien-fonds. Les parties contractantes ont notamment inséré les clauses suivantes dans la convention: "Art. 1
Sous la dénomination "Z." les signataires de la présente convention conviennent de former entre eux une société simple à laquelle seront applicables, sauf dispositions spéciales de la présente convention, les articles 530 et ss du C.O. (...)
Art. 3
Chacun des partenaires est engagé dans ladite affaire comme suit: (...)
3.4 A. pour 20 %
(...)
Art. 4
4.1 Dans le but de payer la totalité du terrain et les premiers frais (acte authentique, autorisations, publicité, etc.) un montant global de fonds propres de Fr. 1'000'000.- (un million de francs) a été facturé proportionnellement au pourcentage de chaque partenaire. 4.2 Des apports supplémentaires pourront être exigés en fonction de l'évolution financière de la promotion. (...)
Art. 7
Les décisions de la Société sont prises à l'unanimité.
Art. 8
Si l'un des partenaires désire vendre ses parts en cours de contrat l'accord des autres partenaires est nécessaire. Ces derniers sont au bénéfice d'un droit de préemption. En cas de décès d'un des partenaires, ses engagements seront repris par ses héritiers qui se feront représenter par un membre aux Assemblées.

Art. 9
Un ou plusieurs associés peuvent être admis au sein de la société en cours de promotion moyennant l'accord unanime des partenaires. (...)."
Le 4 janvier 2001, les précités ont soumis la parcelle n°1 au régime de la propriété par étages (PPE). Le 6 septembre 2002, E. et C. ont pris la place de V. au sein de la promotion immobilière et déclaré accepter la convention de société simple dans son intégralité.

A.b Le 5 août 2002, une décision d'appel de fonds propres supplémentaires a été prise à l'unanimité de toutes les parties contractantes à la convention du 8 novembre 2000. A. ne s'est pas acquitté des deux montants de 20'000 fr. qui lui étaient réclamés sur la base de cette décision. Le 19 février 2003, le précité a reçu une relance concernant ces deux appels de fonds, laquelle portait en tout, avec les intérêts de retard, sur la somme de 40'469 fr. 45 et était payable pour le 28 février 2003.

A.c Par acte du 2 mai 2003 notarié X., A. a vendu à W. sa quote-part de la parcelle de base n°1 (soit 2/10e des PPE [...]) pour un montant de 300'000 francs. Les points 3 et 15 du contrat précisent ce qui suit: "(...)
3. Droit légal de préemption: Le notaire et le vendeur aviseront par pli recommandé les copropriétaires de leur droit légal de préemption en leur adressant une copie du présent acte et une lettre d'accompagnement. L'exercice de ce droit se fera dans le délai légal de 3 mois par pli recommandé adressé au notaire et par le versement du prix de vente dans le même délai sur le compte-clients du notaire (...). Pour le surplus, l'acheteur reprendra purement et simplement la position de l'acquéreur (sic) dans le cadre du présent acte, sauf à préciser que l'entier du prix d'achat devra être versé comme mentionné ci-dessus sur le compte-clients du notaire lors

de l'exercice dudit droit et dans le délai légal de celui-ci, soit dans les 3 mois mentionnés ci-dessus. (...)
15. Les parties sur présent acte, notamment l'acquéreur reprend dans le cadre de la promotion Z. purement et simplement tous les engagements, tous les droits et les obligations du vendeur. Il a connaissance de l'avancement du dossier, notamment du fait que les mandats d'ingénieur et d'architecte ont déjà été attribués dans le cadre de cette promotion. Quelques mandats et contrats d'entreprise ont également déjà été souscrits par les promoteurs. (...)."

BGE 134 III 597 S. 600

Le contrat de vente immobilière précité fait référence à l'acte de constitution de la PPE du 4 janvier 2001 et au règlement d'administration et d'utilisation de l'immeuble, lesquels sont mentionnés au registre foncier. Par courrier du 2 mai 2003, le notaire a écrit aux "copropriétaires de la parcelle de base n°1" pour les informer de la vente en vue de l'éventuel exercice de leur droit de préemption. Il résulte d'une attestation du 23 juin 2003 de l'Office des poursuites de Sierre qu'avaient été établis contre W. dans les cinq dernières années 44 actes de défaut de biens pour un montant de 794'557 fr. 20, et environ 150 actes de défaut de biens depuis 1991.

A.d Les conséquences de la vente ont été discutées par les associés lors d'une séance tenue le 16 juillet 2003. Le protocole de cette réunion indique ce qui suit: "(...)
Me Y. nous conseille la 2e solution (i.e. "pour éviter des ennuis, on fait valoir le droit de préemption et l'affaire est liquidée"), tout en faisant remarquer à A. qu'il doit verser les 40'000 fr. de Fonds Propres impayés, quoi qu'il arrive, ainsi que les intérêts dus. A. fait une offre de 240'000 fr. et paiera les 40'000 fr. + intérêts concernant les Fonds Propres qu'il nous doit, ce qui fait un total de 280'000 en lieu et place des 300'000 fr. comme indiqué dans l'acte signé avec W." En fin de protocole figure la "répartition des montants dus" pour l'exercice du droit de préemption, à savoir D. 25/80e, soit 87'500 fr., F. 20/80e, soit 70'000 fr., B. 10/80e, soit 35'000 fr., C. 15/80e, soit 52'500 fr. et E. 10/80e, soit 35'000 fr., sommes représentant un total de 280'000 fr. Le 29 juillet 2003, tous les associés ont exercé leur droit de préemption selon leur quote-part de propriété. Ils ont indiqué avoir déjà payé 75'000 fr. le 23 juillet 2003, le solde du prix de vente, soit 225'000 fr., étant versé le jour même sur le compte indiqué dans l'acte.

B.

B.a Le 3 décembre 2003, à la requête des associés, l'Office des poursuites de Sion a adressé à A. un commandement de payer 20'000 fr. avec intérêts à 5 % dès le 1er septembre 2002 et 20'000 fr. avec intérêts à 5 % dès le 1er février 2003. Le poursuivi a fait opposition le 9 décembre 2003. Cette opposition a été maintenue en procédure de mainlevée.

BGE 134 III 597 S. 601

B.b Le 9 juin 2005, B., C., D., E. et F. ont ouvert action contre A. devant les autorités valaisannes. Les demandeurs ont conclu au paiement par le défendeur de 40'000 fr. plus intérêts à 5 % l'an dès le 21 avril 2003. Le défendeur s'est opposé à la demande. Par jugement du 12 décembre 2007, la Cour civile I du Tribunal cantonal valaisan a entièrement admis la demande, le défendeur étant condamné au paiement de la totalité de la somme susmentionnée.

C. A. exerce un recours en matière civile au Tribunal fédéral contre ce jugement, requérant le rejet de la de-

mande. Le Tribunal fédéral a rejeté le recours dans la mesure où il était recevable.

Erwägungen

Extrait des considérants:

3.

3.1 Le recourant fait ensuite grief à la cour cantonale d'avoir violé le droit fédéral, singulièrement les règles sur le droit de préemption. Il prétend que le bénéficiaire d'un droit de préemption ordinaire a l'obligation d'exercer son droit aux mêmes conditions que celles prévues par l'acte de transfert de propriété conclu entre le tiers et le promettant. Il allègue qu'il avait prévu, dans le contrat de vente passé avec W., de vendre à ce dernier ses parts de PPE ainsi que de lui transmettre sa qualité d'associé. A ce titre, W. aurait accepté de reprendre la dette qu'avait le défendeur envers les autres associés de la société simple. En exerçant leur droit de préemption, lesdits associés auraient accepté les conditions qui avaient été stipulées entre le vendeur et le tiers (i.e. W.) et donc repris la dette du recourant, de sorte que ce dernier n'en serait plus débiteur. La cour cantonale aurait violé le droit fédéral en scindant l'exercice du droit de préemption, en ce sens que les associés n'auraient exercé le droit formateur que pour acquérir la quote-part de propriété du recourant, sans reprendre simultanément la dette du vendeur, reprise qui était prévue au point 15 du contrat de vente conclu le 2 mai 2003.

3.2 Il convient en premier lieu d'analyser les relations juridiques nouées entre les parties. La cour cantonale a retenu, à bon droit, que le recourant et les intimés ont passé le 8 novembre 2000 un contrat de société simple (art. 530 ss CO) en vue de la construction d'un immeuble résidentiel sur le bien-fonds dont ils étaient copropriétaires. Cette qualification n'est du reste pas contestée par le recourant.

Par acte du 4 janvier 2001, soit postérieurement à la conclusion du contrat de société simple, les parties ont constitué une propriété par étages sur la parcelle n°1. Le recourant est devenu ainsi propriétaire d'une quote-part (2/10e) de la parcelle en question. Du moment que le bâtiment n'était pas achevé et, partant, que le but de la société simple n'était pas atteint, les copropriétaires de l'immeuble sont restés liés par le contrat de société. Autrement dit, les parties formaient une communauté de propriétaires d'étages portant sur cet immeuble, tout en restant engagées par la convention de société simple qu'elles avaient conclue antérieurement (cf. KARIN MÜLLER, Die Übertragung der Mitgliedschaft bei der einfachen Gesellschaft, thèse Lucerne 2003, p. 27/28).

3.3 Il a été constaté, sur la base des preuves administrées, que le recourant souhaitait se retirer de la société simple "Z.", raison pour laquelle il n'a pas payé les avances de fonds que lui avait réclamées l'ensemble des associés. Dans cette optique, il a conclu un contrat avec W., acte qui poursuivait un double objectif: d'une part, vendre à ce dernier sa part de propriété par étages et, d'autre part, transférer au susnommé la qualité d'associé à la promotion immobilière "Z.".
C'est le lieu d'examiner les conditions qui devaient être remplies pour que s'opère le transfert tant de la part de copropriété que du statut d'associé de l'intéressé.

3.3.1 L'inscription de la propriété par étages avant la construction du bâtiment et la vente d'une part d'étage avant l'achèvement des travaux est possible (ATF 107 II 211 consid. 3). Sauf convention contraire, tout copropriétaire peut vendre librement sa part (art. 712c al. 1 CC).
Il n'est pas contesté que les intimés étaient au bénéfice d'un droit de préemption sur la part de copropriété du

défendeur.

3.3.2 Le transfert de la qualité de partie au contrat de société simple appelle les remarques suivantes. En l'espèce, l'art. 8 du contrat de société simple conclu le 8 novembre 2000 prévoit que si l'un des partenaires désire vendre ses parts en cours de contrat, l'accord des autres partenaires est nécessaire, ces derniers étant en outre au bénéfice d'un droit de préemption. Quant à l'art. 9, il dispose que l'admission d'un associé requiert l'accord unanime des partenaires. La doctrine moderne distingue la transmission des parts de la société simple de celle de la qualité de membre (WALTER FELLMANN/KARIN MÜLLER, Commentaire bernois, n. 247 ad art. 542 CO).

BGE 134 III 597 S. 603

En vertu de l'art. 542 al. 2 CO, il est permis à un associé de céder unilatéralement à un tiers "sa part dans la société" sans pour autant lui transmettre la qualité d'associé avec les droits et obligations qui en résultent (ATF 18 p. 506 consid. 2 p. 511; FELLMANN/MÜLLER, op. cit., n. 244 ss et 264/265 ad art. 542 CO); ceux-ci restent dès lors chez le cédant (LUKAS HANDSCHIN, Commentaire bâlois, 2e éd., n. 6 ad art. 542 CO). Par part (Anteil), on entend les droits patrimoniaux, à savoir les droits individuels de créance issus du contrat de société et qui sont satisfaits par l'actif social, comme par exemple le bénéfice de liquidation ou celui engendré par la société (ATF 18 p. 506 ibidem; FELLMANN/MÜLLER, op. cit., n. 247 et 249 ad art. 542 CO; PIERRE TERCIER, Les contrats spéciaux, 3e éd., ch. 6669, p. 956/957). En revanche, le législateur n'a pas édicté de dispositions sur le transfert de la qualité d'associé (FELLMANN/MÜLLER, op. cit., n. 91 ad art. 542 CO). La doctrine unanime admet cependant que la qualité d'associé peut, lorsque tous les associés y consentent, être transférée à un tiers par un contrat de cession (FELLMANN/MÜLLER, op. cit., n. 99 ad art. 542 CO; HANDSCHIN, op. cit., n. 1 ss ad art. 542 CO; TERCIER, op. cit, ch. 6662, p. 956; FRANÇOIS CHAIX, Commentaire romand, n. 5 et 6 ad art. 542 CO; ARTHUR MEIER-HAYOZ/PETER FORSTMOSER, Schweizerisches Gesellschaftsrecht, 10e éd., § 12, ch. 99 ss; KARIN MÜLLER, op. cit., p. 135 s.). Lorsque les associés, comme c'est le cas en l'occurrence, se sont soumis à un régime de propriété fractionnée à l'instar de la propriété par étages, la qualité de membre et le droit réel sur une part de copropriété ne sont pas dans une relation indissociable, de sorte que celui-ci peut être aliéné indépendamment de celle-là (KARIN MÜLLER, op. cit., p. 192; FELLMANN/MÜLLER, op. cit., n. 131 ad art. 542 CO). Comme les plaideurs ont opté pour le régime de la propriété par étages en ce qui concernait l'immeuble objet de la promotion, chaque associé pouvait disposer de sa part d'étage indépendamment de sa qualité de membre de la société. Autrement dit, il était loisible à un associé d'aliéner son droit réel sans les droits et obligations découlant de la qualité de membre de la société simple. Il s'ensuit que pour céder lesdits droits et obligations, et par là faire passer la qualité de membre de la société au tiers, les règles de la cession de créance et de la reprise de dette devaient trouver application.
La question se pose de savoir ce que recouvre le terme "parts" figurant à l'art. 8 de la convention de société simple. Les parties

BGE 134 III 597 S. 604

entendaient-elles faire référence seulement aux droits patrimoniaux dérivant du contrat de société ou à la qualité d'associé en tant que telle, avec les droits et les obligations qui s'y rattachent? Le jugement attaqué ne contient aucune constatation de fait à ce propos. Mais ce point peut rester indécis, car les parties, dans le présent litige, ne contestent pas l'exercice du droit de préemption en lui-même, mais sa portée, ainsi qu'on le verra ci-après.

3.4 In casu, il est constant que le recourant doit un montant de 40'000 fr. aux associés au titre de deux avan-

ces de fonds qu'il n'a jamais exécutées. Il s'agit d'une obligation d'apport, soumise aux règles ordinaires sur l'exécution forcée de l'art. 97 al. 2 CO et sur la demeure des art. 102 ss CO (TERCIER, op. cit., ch. 6703, p. 960/961). Le défendeur ne conteste ni le montant, ni la cause de cette créance. Il fait valoir cependant qu'il entendait céder à W., en plus de sa part d'étage, tous les droits et obligations découlant du contrat de société simple, en particulier cette dette, et que le prénommé avait accepté de la reprendre. A suivre le recourant, le transfert de la part d'étage et celui de la qualité d'associé, y compris de sa dette d'apport, formaient un tout. En exerçant leur droit de préemption, les demandeurs auraient accepté d'acquérir la part d'étage ainsi que la part d'associé du défendeur, laquelle incluait la dette en cause.
Il sied ainsi d'examiner plus en détail les modalités du droit de préemption qui a été exercé par les intimés le 29 juillet 2003, cela à la lumière des principes précédemment exposés en ce qui concerne l'aliénation de la part d'étage et celle de la qualité d'associé.

3.4.1 Le droit de préemption au sens des art. 216a à 216e CO confère à son titulaire (le préempteur) la faculté d'exiger du promettant le transfert de la propriété d'une chose, dans l'hypothèse où le promettant la vend à un tiers. Lorsque le préempteur exerce son droit de préemption, cela ne génère pas un changement de sujet, en ce sens que le préempteur ne se substitue pas au tiers (HANS GIGER, Commentaire bernois, n. 157 ad art. 216 CO). 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 (GIGER, op. cit., n. 83 ss et n. 157 ad art. 216 CO; BÉNÉDICT FOËX, Commentaire romand, n. 23 ad art. 216 CO). Le préempteur acquiert ainsi la propriété aux conditions du contrat négociées avec le tiers.

Le droit de préemption est dit limitatif ou qualifié si le prix de vente a déjà été fixé ou déterminé par les parties au contrat de préemption. Il est dit ordinaire ou illimité si le prix à payer par le préempteur est celui que le tiers acquéreur s'est engagé à verser (ATF 134 III 332 consid. 3.2 et 3.3). En cas de vente d'immeuble, l'art. 216d al. 3 CO prévoit que, 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. Pour exercer un droit de préemption qui n'est pas limitatif (i.e. ordinaire), le contenu du contrat entre le tiers et le promettant est déterminant. Cela vaut tant pour le montant du prix de vente que pour d'autres modalités contractuelles, constituant des clauses accessoires de l'accord (URS HESS, Commentaire bâlois, 4e éd., n. 8 ad art. 216d CO). Si le préempteur n'est pas en mesure d'exécuter les clauses accessoires, elles doivent être converties en une créance pécuniaire (ATF 89 II 444 consid. 2 et 3; FOËX, op. cit., n. 16 ad art. 216d CO).

3.4.2 Dans le cas présent, le contrat de vente entre le recourant et le tiers acquéreur W. portait sur la part d'étage ainsi que sur tous les droits et obligations du vendeur dans le cadre de la promotion "Z." (cf. point 15 du contrat notarié du 2 mai 2003). En d'autres termes, le défendeur entendait vendre sa part d'étage ainsi que sa qualité de membre de la société simple (consid. 3.3 ci-dessus). La cour cantonale a retenu en fait, de manière à lier le Tribunal fédéral (art. 105 al. 1 LTF), que W. savait que le défendeur devait encore s'acquitter d'appels de fonds envers les associés, lesquels dépassaient 40'000 fr., et que le point 15 précité signifiait que le prénommé entendait s'engager à payer à ces derniers cette part de fonds propres due par le recourant. Dans l'esprit de W., le prix de vente de 300'000 fr. englobait "les pertes et profits de l'opération, les droits et obligations".

3.4.3 On doit dès lors se demander si, par le fait que les intimés ont exercé leur droit de préemption - ordinaire -, le contenu du contrat de vente conclu entre le recourant et le tiers acquéreur, y compris le point 15 en question, s'est imposé aux premiers. La Cour civile a répondu par la négative à la question, en considérant que le transfert de la qualité d'associé prévu par le point 15 du contrat n'était pas un élément nécessaire à la vente de la part d'étage. D'après elle, les intimés ont exercé leur droit de préemption pour éviter de

traiter avec W., non pas comme sociétaire, mais simplement en qualité de propriétaire par étage. Elle en a déduit que le droit de préemption ne portait que sur le transfert de la part d'étage, mais pas sur le point 15 de l'acte, clause qui ne se rapportait pas spécifiquement à la vente immobilière. Les juges cantonaux ont encore raisonné par antithèse. A supposer même que le point 15 du contrat fût bien opposable aux intimés après la déclaration d'exercice de leur droit de préemption, ont-ils posé, les demandeurs n'auraient pas été liés par cette clause, étant donné que W. n'a pas conclu avec eux une convention de reprise de dette externe libérant l'ancien débiteur, soit le défendeur, de sa dette d'apport.

3.4.3.1 La thèse principale de la Cour civile se heurte aux constatations de fait du jugement attaqué, selon lesquelles les intimés ne voulaient traiter avec W. ni comme copropriétaire, ni comme associé. La volonté réelle et commune du recourant et de W. était de transmettre à ce dernier la part d'étage ainsi que la qualité d'associé, ce que les intimés savaient puisque le contrat de vente a été porté à leur connaissance en vue de l'exercice de leur droit de préemption. Cette solution est d'ailleurs compréhensible puisque la construction de l'immeuble n'était pas terminée et qu'il était dès lors nécessaire que l'acquéreur (W.) trouve avec les autres propriétaires d'étage une entente pour l'achèvement du bâtiment (cf. ATF 107 II 211 consid. 3). Le point 15 du contrat du 2 mai 2003 prévoit la sortie du recourant de la société simple. Or les intimés étaient directement intéressés par cette sortie. Il est en effet admis que la qualité d'associé peut être transférée aux associés restants (avec leur accord), lesquels peuvent alors décider de maintenir la société nonobstant ce départ, les droits du démissionnaire faisant croître ceux des autres associés (principe de l'accroissement, Akkreszenz) (ATF 116 II 49 consid. 4b; FELLMANN/MÜLLER, op. cit., n. 30 ad art. 542 CO). A partir de là, il convient de retenir que les intimés, en exerçant leur droit de préemption, ont conclu le contrat de vente aux conditions qui étaient stipulées entre le recourant et le tiers acquéreur W. par l'acte du 2 mai 2003, y compris son point 15.

3.4.3.2 S'agissant en revanche du sort de la dette d'apport due par le recourant aux autres associés, il faut admettre, suivant sur ce point le raisonnement par antithèse développé par l'autorité cantonale, que le recourant pouvait se libérer de cette obligation par le mécanisme de la reprise de dette. A cet égard, la cour cantonale a considéré à juste

titre que le point 15 du contrat de vente immobilière constituait une reprise de dette interne au sens de l'art. 175 al. 1 CO entre le recourant et W., ce dernier se chargeant de la dette. Pour être efficace envers le créancier, la reprise de dette interne doit toutefois encore s'accompagner d'un contrat entre le reprenant et le créancier, contrat qui a pour effet de remplacer et libérer l'ancien débiteur (art. 176 al. 1 CO; ATF 121 III 256 consid. 3b). Aux termes de l'art. 176 al. 2 CO, l'offre de conclure le contrat de reprise de dette externe peut résulter de la communication faite au créancier par le reprenant, ou, avec l'autorisation de celui-ci, par l'ancien débiteur, de la convention intervenue entre eux. Le consentement du créancier peut être exprès ou résulter des circonstances (art. 176 al. 3 in initio CO; THOMAS PROBST, Commentaire romand, n. 4 ad art. 176 CO).

3.4.3.3 Il reste en conséquence à déterminer si, en exerçant leur droit de préemption sur la part d'étage et la part de société simple du recourant, les intimés ont accepté (serait-ce tacitement) cette offre de reprise de dette, au sens de l'art. 176 al. 3 CO. Il ne ressort pas de l'état de fait qu'au moment où ils ont fait usage de leur droit de préemption, les intimés aient réservé leur prétention en paiement contre le recourant, ni qu'ils aient compensé partiellement cette créance avec le prix de vente, ce qu'ils auraient pu faire (ATF 117 II 30 consid

2b). Il a été retenu que les intimés étaient conscients que le recourant entendait céder sa part d'étage et sa qualité d'associé et qu'ils ont insisté pour qu'il paye les 40'000 fr. encore dus, "quoi qu'il arrive" (cf. le protocole de la séance du 16 juillet 2003). Le recourant a assisté à cette séance, comme l'atteste ledit protocole qui fait état d'une remarque que Me Y. lui a adressée à cette occasion. Et les intimés ont tenu compte de ce paiement pour déterminer le montant total qu'ils acceptaient de verser au recourant. Ces éléments factuels indiquent que les demandeurs n'ont pas accepté l'offre de reprise de dette interne, ce dont le défendeur était conscient. Il suit de là que la déclaration d'exercice du droit de préemption faite par les intimés ne valait pas acceptation tacite de l'offre de reprise de dette formée par W.

3.4.3.4 Cette solution ne place pas le recourant dans une situation moins favorable que si le contrat avait été conclu avec le tiers

acquéreur W. En effet, par le contrat de vente du 2 mai 2003, ces derniers prévoyaient un montant de 300'000 fr. pour transférer tant la part d'étage du défendeur que la qualité d'associé de celui-ci (cf. consid. 3.3 supra). Il faut en déduire que le prix convenu de 300'000 fr. portait bien sur le tout, c'est-à-dire sur les "pertes et profits de l'opération, les droits et obligations", selon les propres termes du tiers acquéreur (cf. consid. 3.4.2 ci-dessus). Puisque le prix de 300'000 fr. incluait le paiement du montant de 40'000 fr. aux intimés, la valeur de la part d'étage était de 260'000 fr. C'est bien à ce résultat que l'on parvient si le recourant demeure tenu de payer sa dette d'apport à ses anciens associés.