Urteilskopf

89 II 444

59. Arrêt de la IIe Cour civile du 20 décembre 1963 dans la cause Bissbort et Zuber contre de Riedmatten et de Preux.
Regeste (de):
1. Der Miteigentümer kann sein Vorkaufsrecht nur ausüben, wenn dessen Gegenstand auf dem Weg eines Verkaufes veräussert wird. (Bestätigung der Rechtsprechung; Erw. 1).

2. Wie wirken sich die zwischen Verkäufer und Käufer vereinbarten Nebenleistungen auf die Ausübung des Vorkaufsrechtes aus? (Erw. 2 und 3).

Regeste (fr):
1. Le droit de préemption du copropriétaire ne peut être exercé que lorsque son objet est cédé par la voie d'une vente (confirmation de la jurisprudence; consid. 1).

2. Effet des prestations accessoires convenues entre le vendeur et l'acheteur sur l'exercice du droit de préemption (consid. 2 et 3).

Regesto (it):
1. Il diritto di prelazione del comproprietario può essere esercitato soltanto se il suo oggetto è alienato mediante vendita (conferma della giurisprudenza; consid. 1).

2. Effetto delle prestazioni accessorie, convenute tra il venditore e il compratore, sull'esercizio del diritto di prelazione (consid. 2 e 3).

Sachverhalt ab Seite 445

A.- René Bissbort pour 11/25, l'hoirie Raoul de Riedmatten et Louis de Riedmatten chacun pour 7/25, étaient copropriétaires d'un immeuble sis à la rue du Grand-Pont à Sion. Sur la base d'une convention déposée au registre foncier, la jouissance de l'hoirie Raoul de Riedmatten s'étend au troisième étage, celle de Louis de Riedmatten comprend le deuxième étage et celle de René Bissbort le premier étage et le rez-de-chaussée, où sont aménagés l'atelier et un magasin de boulangerie. Le 24 juillet 1961, Bissbort a vendu à Thomas Zuber sa boulangerie et sa quote-part de l'immeuble pour le prix global de 125 000 fr. Dans la vente sont comprises les machines, les installations, les marchandises et les fournitures se trouvant dans les locaux du vendeur. Zuber, qui est boulanger de profession, s'engageait à exploiter personnellement le commerce vendu avec la faculté d'utiliser l'enseigne existante "boulangerie Bissbort". Louis de Riedmatten, avocat, alors greffier du juge instructeur, à Sion, et les hoirs de Raoul de Riedmatten, à savoir ses enfants Anny de Preux et Pierre de Riedmatten, banquier, ont invoqué le droit de préemption légal des copropriétaires (art. 682 CC) dans le délai prescrit à l'art. 681 al. 3 CC. Bissbort et Zuber se sont opposés à leur prétention.

B.- Le 26 octobre 1961, les copropriétaires susnommés ont introduit contre Zuber et Bissbort une action tendant à l'attribution de la propriété des 11/25 de l'immeuble

par parts égales, c'est-à-dire 1/2 à Louis de Riedmatten et 1/2 à l'hoirie de Raoul de Riedmatten. Ils ont offert de verser le prix de vente convenu entre Bissbort et Zuber. Ceux-ci ont conclu au rejet de la demande. Statuant le 25 avril 1963, le Tribunal cantonal valaisan a admis les conclusions des demandeurs.

C.- Bissbort et Zuber recourent en réforme en reprenant leurs conclusions libératoires. Admettant les conclusions des intimés Louis de Riedmatten, Anny de Preux et Pierre de Riedmatten, le Tribunal fédéral a rejeté le recours.

Erwägungen

Considérant en droit:

1. Selon la jurisprudence, les conditions et les modalités de l'exercice du droit de préemption énoncées à l'art. 681 CC sont applicables par analogie au droit de préemption des copropriétaires prévu par l'art. 682 CC (RO 73 II 165 consid. 3). Ce droit ne peut être exercé à l'occasion de n'importe quel transfert de propriété, mais seulement lorsque son objet est cédé à un tiers par le moyen d'une vente. Encore faut-il que l'aliénation soit une vente non seulement dans la forme, mais aussi par le sens et le but que lui ont donnés les parties, à savoir l'échange d'une chose contre un prix. En pareil cas, c'est la prestation pécuniaire reçue par le vendeur qui est essentielle, non la personne de l'acquéreur. C'est pourquoi le titulaire ne peut invoquer son droit de préemption lorsque la propriété de la chose est transférée par un échange, une donation, un contrat d'entretien viager, l'apport dans une société, la succession à cause de mort ou un partage successoral, ni à l'occasion d'une cession de biens à un héritier présomptif, considérée comme un cas de succession anticipée malgré la forme extérieure de la vente qu'elle revêt (RO 44 II 369 et 388, 70 II 149, 85 II 481 consid. 2 et 575 consid. 4; LEEMANN, n. 46 et HAAB, n. 32 ad art. 681 CC; MEIER-HAYOZ, RJB 92 (1956) p. 334; COMMENT, Revue suisse du notariat et du registre foncier, 39 (1958) p. 5). En l'espèce, Bissbort a cédé sa part de copropriété de

l'immeuble indivis et remis sa boulangerie pour se procurer de l'argent. Certes, il a passé la vente avec Zuber, boulanger de son état, parce que celui-ci était apte à continuer l'exploitation du commerce. Néanmoins, le vendeur a traité en vue de réaliser son bien - la part de copropriété de l'immeuble et le fonds de commerce et non pas transféré la propriété à un tiers en considération de sa personne. Il a donc conclu une vente véritable, qui donne lieu à l'exercice du droit de préemption.

2. Aux termes de l'art. 681 al. 1 CC, le droit de préemption doit être exercé, si les conditions ne sont pas indiquées au registre foncier, aux mêmes conditions que la vente au défendeur. La loi suisse ne renferme aucune règle concernant les prestations accessoires convenues entre le vendeur et le tiers acquéreur et que le titulaire du droit de préemption n'est pas en mesure d'exécuter. En droit allemand, le titulaire doit payer au vendeur la valeur de ces prestations accessoires; si elles ne sont pas appréciables en argent, l'exercice du droit

de préemption est exclu, à moins que l'on ne doive admettre que le contrat de vente aurait été conclu même sans les prestations accessoires (§ 507 BGB). La doctrine interprète cette disposition légale en ce sens qu'il ne faut pas exagérer la protection du titulaire du droit de préemption, d'une part, et veiller à ce que l'obligé ne rende pas arbitrairement ce droit illusoire, d'autre part (OSTLER, in Staudingers Kommentar, vol. II/2, 11e éd., 1955, n. 4 in fine ad § 507 BGB p. 451). On négligera donc les prestations accessoires de peu d'importance, purement personnelles (RGR, Kommentar, vol. II/1, 11e éd., 1959, n. 2 ad § 507 BGB p. 275). Pour le droit suisse, les commentateurs HAAB (n. 41 ad art. 681/82 CC) et LEEMANN (n. 73 ad art. 681 CC) estiment que le bénéficiaire du droit de préemption doit au vendeur la valeur des prestations accessoires qu'il n'est pas en mesure d'exécuter personnellement en nature. Cette solution est conforme à l'art. 1271 al. 3 du projet de loi du 3 mars 1905 destinée à compléter le projet de CC, disposition biffée plus tard parce que les art. 681/3 CC la rendaient

superflue (Bulletin sténographique, Conseil national, 1909, p. 565). D'autres auteurs préconisent même l'application intégrale des règles énoncées dans le § 507 du code civil allemand (H. P. SCHMID, Das Vorkaufsrecht, thèse Bâle 1934, publiée dans les Basler Studien zur Rechtswissenschaft, vol. 7, p. 82; A. WIEDERKEHR, Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Miteigentümers, thèse Zurich 1936, p. 123; MEIER-HAYOZ, RJB 92 (1956) p. 310). Leur opinion mérite d'être adoptée. Elle trouve en effet un appui dans le texte de l'art. 681 al. 1 in fine CC, déjà cité. Elle permet aussi de réaliser l'intention du législateur, qui désirait "mettre le moins d'entraves possible à la cessation de l'indivision ... et rendre moins graves les dangers économiques de toute l'institution" (Exposé des motifs de l'avant-projet du Département fédéral de justice et police, 1902, volume 3, p. 74). Elle sauvegarde enfin l'intérêt du copropriétaire, en évitant qu'il ne subisse un préjudice trop sensible lorsque les autres copropriétaires exercent le droit de préemption que la loi leur reconnaît sans contrepartie et qui limite son pouvoir de disposition quant à la personne de l'acquéreur (cf. WIEDERKEHR, op.cit., p. 119 et 122/123).

3. En l'espèce, Zuber s'est engagé par une clause insérée dans le contrat de vente à exploiter personnellement le commerce vendu, avec la faculté de continuer à utiliser l'enseigne "Boulangerie Bissbort". Les intimés sont évidemment incapables d'exécuter personnellement une pareille obligation. Mais celle-ci est dépourvue de toute sanction en cas d'inexécution. Les parties n'ont pas fait de son observation une condition à laquelle la vente serait subordonnée; elles ne sont pas convenues d'un droit de réméré au cas où Zuber cesserait, de son propre chef ou contraint par des raisons de santé ou de famille, par exemple, d'exploiter le commerce; elles n'ont pas stipulé de clause pénale. La durée de l'obligation n'est pas limitée, de sorte que sa validité même pourrait prêter à discussion. A supposer cependant que l'engagement soit valable et que Bissbort soit en mesure d'en exiger juridiquement

l'exécution, il ne mettrait pas d'obstacle à l'exercice du droit de préemption. La Cour cantonale expose en effet que le vendeur a obtenu un prix plus élevé en cédant sa part de l'immeuble indivis, avec le fonds de commerce qui en est l'accessoire, à un boulanger, plutôt qu'en vendant seulement sa part de copropriété à un acquéreur qui n'aurait pas repris la boulangerie. Il en résulte que, dans la mesure où la prestation promise par Zuber est appréciable en argent, le vendeur Bissbort la recevra des intimés, qui lui verseront le prix convenu dans le contrat de vente. La personne de l'acquéreur n'a pas joué un rôle décisif dans la vente, mais seulement

le fait qu'il était boulanger. Quant à l'intérêt non pécuniaire qu'aurait éventuellement Bissbort au fait que sa boulangerie continue d'être exploitée par une personne du métier, selon l'engagement pris par Zuber, il concernerait une prestation purement personnelle de peu d'importance, dont l'inexécution - dépourvue de toute sanction - ne saurait empêcher les intimés d'exercer le droit de préemption que leur reconnaît la loi. Rien ne permet en effet de dire que la vente n'aurait pas été conclue sans cette clause. Le jugement attaqué est dès lors bien fondé.