

TCVS C1 10 65

Code civil - droit de préemption légal du copropriétaire - simulation - ATC (juge de la cour civile II) du 24 septembre 2010, X. c. époux Y. - TCV C1 10 65

Simulation du prix de vente d'un immeuble en vue de faire obstacle au droit de préemption légal du copropriétaire

- Le droit de préemption légal du copropriétaire créant une obligation réelle, l'action tendant au transfert de l'immeuble doit être dirigée contre le propriétaire inscrit lors de l'ouverture de l'action (consid. 6).
- La déclaration d'exercice du droit de préemption peut réserver le droit de contester certaines conditions insérées de mauvaise foi par le vendeur et l'acheteur (consid. 7a), par exemple, un prix surfait destiné à dissuader le copropriétaire d'exercer son droit de préemption légal (consid. 7d).
- Si, en principe, la nullité sanctionne un acte dissimulé ne respectant pas la forme prescrite, l'invocation d'un vice de forme est inopérante lorsqu'elle viole les règles de la bonne foi et constitue un abus de droit (consid. 7c).
- En l'espèce, l'action est admise, car les parties à l'acte de vente ont consciemment violé les règles de forme pour éviter l'exercice du droit de préemption, de sorte que la nullité de l'accord, parfaitement exécuté pour le surplus, ne peut être opposée au préempteur (consid. 7e et f).

Réf. CH: art. 2 CC, art. 682 CC, art. 2 CO, art. 18 CO

Réf. VS: -

Kaufpreissimulation beim Grundstückkauf zur Verhinderung der Ausübung des gesetzlichen Vorkaufrechts des Miteigentümers

- Das gesetzliche Vorkaufsrecht stellt eine Realobligation dar; die Klage auf Übertragung des Grundstücks richtet sich gegen den bei der Geltendmachung des Vorkaufsrechts eingetragenen Eigentümer (E. 6).
- Der Berechtigte darf sich in seiner Erklärung, das Vorkaufrechts auszuüben, vorbehalten, Bedingungen zu bestreiten, die durch Käufer und Verkäufer bösgläubig eingefügt wurden (E. 7a), zum Beispiel ein überhöhter Preis, um den Miteigentümer von der Ausübung seines gesetzlichen Vorkaufrechts abzuhalten (E. 7d).
- Auch wenn ein dissimulierter Vertrag bei Nichtbeachtung von Formvorschriften im Allgemeinen nichtig ist, können sich die Parteien nicht auf den Formmangel berufen, wenn dies gegen Treu und Glauben verstösst und rechtsmissbräuchlich ist (E. 7c).
- Vorliegend wird die Klage gutgeheissen, da die Vertragsparteien bewusst Formvorschriften verletzt haben, um die Ausübung des Vorkaufsrechts zu verhindern, so dass die Nichtigkeit des im Übrigen korrekt erfüllten Vertrages dem Vorkaufsberechtigten nicht entgegengehalten werden kann (E. 7e und f).

Ref. CH: Art. 2 ZGB, Art. 682 ZGB, Art. 2 OR, Art. 18 ZGB.

Ref. VS: -

Faits (résumé)

X. détient une quote-part de 198/300^e de la parcelle n° 1, sur commune de A. Sont également copropriétaires de cette parcelle les époux Y. pour une quote-part de 81/600^e chacun. Cette parcelle,

d'une surface de 7,29 m², est contiguë à la parcelle n° 2 à laquelle elle offre un « puits de lumière » sur la façade ouest de l'habitation des époux Y.

Par acte authentique du 5 avril 2007, les époux Y. ont acheté la parcelle n° 2 pour le prix de 560'000 fr.; le 13 juin 2007, cet acte a été complété par un second, instrumenté par le même notaire, portant sur la vente d'une quote-part de 81/300^e, par moitié à chaque époux, de la parcelle n° 1, le prix étant fixé à 20'000 francs.

Le 31 août 2007, X. a déclaré exercer son droit de préemption tout en contestant le montant du prix de vente. En l'absence d'accord sur le prix, les parties aux contrats de vente ont fait enregistrer les actes au registre foncier. X. a ouvert action en constatation de l'exercice du droit de préemption et en inscription comme propriétaire de la quote-part de 81/300^e de la parcelle n° 1.

Considérants (extraits)

6. Le droit de préemption légal du copropriétaire crée une obligation réelle de sorte que l'action du bénéficiaire tendant au transfert de l'immeuble ainsi grevé doit être dirigée contre le propriétaire inscrit au moment de l'ouverture de l'action (ATF 101 II 240 consid. 1b; RVJ 1981 p. 383; Steinauer, Les droits réels, t. II, 3^e éd., 2002, n° 1792).

En l'espèce, à la suite de l'instrumentation de l'acte de vente complémentaire du 13 juin 2007, le conservateur du registre foncier a procédé à l'inscription de cette vente, le 11 octobre 2007, de sorte que, dès cette date, les époux Y. sont devenus copropriétaires, chacun pour 81/600^{es}, de la parcelle litigieuse. En conséquence, c'est à juste titre que le demandeur a assigné les époux Y. en justice, et non le vendeur.

7. Le demandeur prétend avoir exercé valablement son droit de préemption dans le délai légal, mais conteste le montant du prix arrêté par l'aliénateur et les acheteurs dans l'acte de vente complémentaire du 13 juin 2007. Selon lui, ce prix est excessif et n'a pour seul but que d'empêcher l'exercice du droit de préemption. Quant aux défendeurs, ils contestent que ce droit ait été exercé régulièrement par le demandeur, au motif que celui-ci l'a assorti d'une condition, à savoir la réduction de 20'000 fr. à 1000 fr. du prix arrêté dans l'acte complémentaire du 13 juin 2007.

a) Lorsqu'une personne entend exercer son droit de préemption légal, elle doit l'invoquer dans les trois mois à compter du moment où

elle a eu connaissance de la conclusion du contrat et de son contenu, mais au plus tard deux ans après l'inscription du nouveau propriétaire au registre foncier (art. 681a al. 2 CC).

Selon la jurisprudence fédérale, la déclaration portant exercice du droit de préemption doit être précise. Elle ne doit comporter ni conditions ni réserves et elle est irrévocable (ATF 117 II 151; 109 II 253 consid. 7b; 101 II 242 consid. 2; 81 II 245; Steinauer, op. cit., n° 1736). La doctrine admet ces principes, mais en les nuanciant. Ne sont exclues que les conditions qui mettent le destinataire de la déclaration dans une situation juridique aléatoire, soit dans une situation dont il n'est pas tenu de s'accommoder (Haab/Simonius, Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, 1977, n. 38 ad art. 681 et 682 CC); sont, par contre, admissibles les conditions qui subordonnent la validité de la déclaration à un certain comportement du vendeur, dans la mesure où ce comportement est prescrit par les règles de la bonne foi (Steinauer, op. cit., nos 1736 ss et les réf.; cf. ég. Schmid, Das Vorkaufsrecht, 1934, p. 93). La jurisprudence admet que le titulaire du droit de préemption se réserve - en exerçant son droit - d'attaquer comme invalides certaines des conditions convenues entre le vendeur et l'acheteur (ATF 92 II 158 consid. 5). En effet, le bénéficiaire du droit doit pouvoir prouver devant l'autorité compétente que l'une des conditions fixées avec le tiers acquéreur n'est pas valable, parce que - par exemple - elle a été insérée de mauvaise foi dans le contrat, dans le dessein de rendre plus difficile l'exercice du droit de préemption. Une renonciation à agir dans un tel sens ne serait pas valable, même si elle a été convenue (art. 27 CC; ATF 92 II 147). Enfin, le fait que les prétentions du préempteur ne soient pas entièrement justifiées n'affecte en rien la validité de sa déclaration. L'exercice du droit de préemption n'empêche nullement son titulaire de faire valoir des droits contre l'aliénateur, quand bien même ces droits se révéleraient par la suite mal fondés (ATF 117 II 30 consid. 2c).

b) Pour interpréter une manifestation de volonté ou un contrat, le juge doit tout d'abord s'efforcer, en appréciant les preuves apportées, de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou aux dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO; ATF 131 III 606 consid. 4.1; 129 III 664 consid. 3.1). La recherche de la volonté réelle des parties est qualifiée d'interprétation subjective (ATF 125 III 2005 consid. 2b). S'il ne parvient pas à dégager une intention réelle commune ou s'il constate que les

volontés, sans que les parties l'aient su, étaient divergentes, le juge doit interpréter les comportements et les déclarations des parties selon la théorie de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi par le cocontractant en fonction de l'ensemble des circonstances (interprétation dite objective; ATF 131 III 606 consid. 4.1; 130 III 417 consid. 3.2). Le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 130 III 417 consid. 3.2; 129 III 118 consid. 2.5).

c) Si les parties s'entendent pour que leurs déclarations réciproques produisent un effet juridique non conforme à leur réelle volonté, elles feignent l'existence d'un rapport contractuel en réalité inexistant ou cachent ainsi un autre contrat voulu (ATF 123 IV 61 consid. 5c/cc). Une telle simulation constitue elle-même une convention puisque les intéressés s'accordent au moins sur la création d'une apparence contractuelle et sur l'absence de conséquence juridique. N'étant soumise à aucune forme, la simulation peut résulter d'actes concluants (Winiger, Commentaire romand, Code des obligations I, 2003, n. 73 ad art. 18 CO). Les parties à l'acte simulé peuvent poursuivre deux buts : elles entendent faire croire à l'existence d'un contrat, sans vouloir nouer entre elles de relation juridique (simulation simple) ou parce qu'elles entendent en simuler un autre dont elles ne veulent pas que les tiers aient connaissance; le contrat simulé est alors doublé d'un contrat dissimulé (dissimulation ou simulation qualifiée; Gauch/Schluemp, Schweizerisches Obligationenrecht, vol. I, 8e éd., 2003, nos 1013 ss). L'acte simulé est sans effet. Les parties ne peuvent ainsi pas faire valoir, entre elles, le contrat simulé qui est aussi sans effet envers les tiers, sous réserve de l'abus de droit (Winiger, n. 84 ad art. 18 CO). De son côté, l'acte dissimulé est en principe valable (ATF 96 II 390 ; Winiger, n. 90 ad art. 18 CO) à moins qu'il ne soit affecté d'un vice de forme ou d'un autre vice du contrat. Il est ainsi nul si la volonté exprimée ne revêt pas la forme prescrite (ATF 98 II 316; 96 II 390; 78 II 224). Dans ce cas, ce n'est pas parce que l'acte a été conclu en rapport avec une simulation qu'il est nul, mais parce qu'il ne remplit pas une autre condition (Gauch/Schluemp, op. cit., n° 1021).

Dans le cas particulier de la simulation du prix dans les ventes d'immeubles, abstraction faite du prix, les déclarations notifiées dans l'acte authentique sont sérieuses et, ensemble avec l'accord commun sur le prix, elles forment le contrat dissimulé (ATF 90 II 297; 98 II 316; Jaeggi/Gauch, Commentaire zurichois, 1980, n. 152 ad art. 18 CO). La

conséquence juridique de la fausse indication du prix est que celui-ci est sans effet. Cela se manifeste quand la vente a été stipulée «en-dessus» du prix et que le vendeur ouvre action en paiement du prix non convenu, indiqué dans l'acte authentique. Dans ce cas, le défendeur dispose de l'exception de dissimulation (Jaeggi/Gauch, n. 153 ad art. 18 CO).

Autre est la question de savoir si le contrat dissimulé est valable ou peut être validé. En effet, tous les points objectivement et subjectivement essentiels du contrat de vente d'immeubles, y compris le véritable prix de vente, doivent être compris dans l'acte authentique (art. 216 CO; ATF 88 II 160; 90 II 156; 94 II 272). Selon la jurisprudence, l'acte dissimulé ne respectant pas la forme prescrite entraîne la nullité du contrat, qui est irrémédiablement dénué d'effets (ATF 116 II 700 consid. 3b; arrêt 4C.225/2001 du 16 novembre 2001). Toutefois, en lieu et place de la nullité absolue des contrats invalides du point de vue de la forme, la doctrine dominante admet une invalidité d'un genre différent qui aboutit à la guérison du vice de forme par l'exécution du contrat. La doctrine et la jurisprudence s'accordent sur la nécessité de limiter la nullité, respectivement l'invalidité, résultant de contrats affectés d'un vice de forme. Aussi, le Tribunal fédéral refuse-t-il de prendre en considération l'invalidité pour vice de forme et tient-il son invocation pour inadmissible lorsqu'elle viole les règles de la bonne foi et constitue un abus de droit manifeste au sens de l'art. 2 al. 2 CC. Le juge doit décider si tel est le cas sur la base de toutes les circonstances du cas concret, sans être lié par des principes rigides. L'exécution volontaire de la vente est un élément particulièrement important (arrêt 4C.225/2001 précité). Elle n'exclut pas nécessairement que l'on retienne la nullité, mais l'invocation d'un vice de forme sera considérée comme un abus de droit si cette solution s'impose, eu égard à toutes les autres circonstances de l'affaire. Parmi ces circonstances figure notamment l'attitude des parties lors de la conclusion du contrat et ultérieurement (ATF 104 II 99 consid. 3). La doctrine a généralement pris acte de cette jurisprudence tout en soulignant ses difficultés d'application (Baumann, Commentaire zurichois, 1998, n. 279-288 ad art. 2 CC). En revanche, certains auteurs l'ont critiquée sévèrement en raison de l'insécurité juridique qu'elle engendre et de l'abstraction qu'elle fait du but de la forme authentique, qui est non seulement de protéger les parties au contrat, mais également de garantir la sécurité des transactions qui doivent figurer dans un registre. Ainsi, pour Tercier/Ducrest, si l'on admet que la forme authentique a pour but non seulement de protéger les parties, mais également de garantir la sécurité des trans-

actions, l'effet préventif serait sans doute plus fort, si l'on acceptait les conséquences liées à la nullité de l'acte. Les risques que peuvent courir des tiers seraient pour le reste réduits par l'application de la protection de l'acquéreur de bonne foi (Tercier/Ducrest, *La simulation*, FJS 606, p. 17). Selon le Tribunal fédéral, ces critiques ne sont pas dénuées de fondement, de sorte qu'il convient de se montrer restrictif dans l'admission de l'abus de droit.

Pour le surplus, il sied de rappeler que la conclusion d'un contrat est soumise aux règles générales des art. 1^{er} et 2 CO et que l'interprétation de cet acte juridique doit être faite conformément à l'art. 18 CO. Il est donc possible, même pour un contrat fait par acte authentique, que ce qui a été déclaré ne corresponde pas à la volonté réelle et commune des parties (ATF 127 III 248 consid. 3c et les réf.).

d) Ces principes posés, il convient en premier lieu de déterminer si le demandeur a valablement exercé son droit de préemption.

De la déclaration du 31 août 2007, portant exercice du droit de préemption, il ressort que X. a clairement affirmé, dans le délai légal, sa volonté d'exercer son droit découlant de sa qualité de copropriétaire de la parcelle litigieuse (1^{er} et 2^e paragraphes). Dans un second temps, il s'est déclaré très surpris du prix de vente de la parcelle, correspondant à 2743 fr. 50 le m². Selon lui, un tel prix ne pouvait correspondre à la valeur réelle de l'immeuble. Il a alors proposé un prix de l'ordre de 1000 fr. pour la part de copropriété cédée (3^e, 4^e et 5^e paragraphes). Enfin, il a invité le notaire à lui communiquer la détermination du vendeur et des acheteurs à ce sujet (8^e paragraphe). La déclaration d'exercer son droit de préemption et la contestation du prix sont indépendantes l'une de l'autre. Ainsi, une analyse systématique de son courrier conduit à affirmer que le demandeur n'a en rien laissé supposer qu'il entendait conditionner l'exercice de son droit à l'acceptation du prix qu'il offrait pour l'achat de la parcelle litigieuse. Bien au contraire, sa position affichée dans les différents courriers qui ont suivi la communication du notaire du 25 juin 2007, établit que le demandeur a uniquement émis une réserve quant au prix de vente fixé pour cette part de copropriété et qu'il a tenté de trouver un arrangement. Or, il ne saurait être exigé du bénéficiaire du droit qu'il renonce à formuler une telle réserve au risque de vider son droit de toute portée. On doit en conclure que le demandeur a valablement exercé son droit de préemption.

e) X. ayant remis en question le prix de vente de la parcelle litigieuse, il s'agit d'examiner le bien-fondé de cette contestation.

Lors de l'instruction, les parties à l'acte de vente du 13 juin 2007 ont affirmé que le prix de 20'000 fr. avait été retenu en raison de l'intérêt que cette quote-part représentait pour l'immeuble n° 2, puisqu'elle permettait aux propriétaires de celui-ci d'intervenir en cas de décision relative à un changement d'affectation de la parcelle litigieuse. Elles n'ont jamais eu à l'esprit de convenir d'un prix de vente prohibitif afin de faire obstacle à l'exercice du droit de préemption. Toutefois, on ne saurait donner crédit à de telles affirmations. En effet, même si pour elles, cet immeuble pouvait représenter une plus-value pour la parcelle n° 2, le prix qu'elles ont fixé est exorbitant. Il suffit pour s'en convaincre de se référer au rapport d'expertise du 31 janvier 2010; à teneur de celui-ci, la valeur vénale de la parcelle litigieuse, située en zone d'habitation collective (indice : 0.5), ne devrait pas dépasser 5400 fr. pour un prix de 200 fr./m² (27 m² x 200 fr.). Ainsi, le prix arrêté par les parties à l'acte est près de quatorze fois supérieur à celui du marché. En outre, il faut considérer que la plus-value qu'apporte la parcelle litigieuse à celle des époux Y. est pour le moins aléatoire. Selon l'expert, cette parcelle (une fois nettoyée et les granges mitoyennes restaurées; il s'agit actuellement d'un «dépotoir») est «un puits de lumière donnant un éclairage», par la fenêtre de la façade ouest de la maison des époux Y., au hall d'entrée de celle-là. En ce sens, elle apporte certes un «plus» à l'immeuble de ces derniers. En revanche, de l'avis de l'expert, un changement d'affectation de cette parcelle est peu probable, de sorte que l'affectation actuelle sera très vraisemblablement conservée. Les défendeurs ne bénéficieraient ainsi d'aucun avantage particulier à être copropriétaires de l'immeuble n° 1. Quoi qu'il en soit, même si les époux Y. devaient avoir un intérêt à être copropriétaires de la parcelle n° 1 pour s'opposer à un changement d'affectation de cet immeuble, cet intérêt ne serait manifestement pas tel que le prix fixé dans l'acte du 13 juin 2007 corresponde à celui prétendument convenu entre le vendeur et les époux Y. pour la part de copropriété litigieuse.

Les pourparlers et la conclusion des actes de vente des 5 avril et 13 juin 2007 constituent également un indice qui permet de l'affirmer. Tant le vendeur que les époux Y. avaient un intérêt évident à surévaluer le prix de la parcelle n° 1 pour empêcher l'exercice du droit de préemption et parfaire leur accord du 5 avril 2007. D'ailleurs, pour eux, ce mode de faire n'avait aucune incidence financière, étant donné que le prix de 20'000 fr. était compris dans celui de l'acte de vente précité. En conséquence, il faut admettre que les parties à l'acte de vente du 13 juin 2007 ont simulé le prix de vente dans le seul but d'empêcher le demandeur d'exercer son droit de préemption, de sorte que la clause relative au prix ne saurait lui être opposable.

f) Le prix dans le contrat de vente étant un élément objectivement essentiel de l'accord des parties (Venturi, Commentaire romand, CO I, 2009, n. 50 ad art. 184 CO), se pose dès lors la question de la nullité de l'acte du 13 juin 2007 et, plus particulièrement, celle de la validité de l'acte dissimulé (non doté de la forme authentique).

Dans le cas d'espèce, le comportement des parties à l'acte, qui ont consciemment violé les règles de forme dans leur propre intérêt pour empêcher la survenance du droit de préemption, doit être qualifié de contraire aux règles de la bonne foi. Elles ne pourraient dès lors, sans commettre un abus de droit, invoquer la nullité de l'accord qu'elles ont, pour le surplus, parfaitement exécuté. Si l'on devait admettre une telle solution, cela reviendrait à nier l'existence même de la survenance du cas de préemption. Dès lors, la nullité de l'acte du 13 juin 2007 ne saurait être opposée au demandeur au motif qu'il s'agit d'un acte dissimulé ne respectant pas les exigences de forme. Bien au contraire, en sa qualité de préempteur, celui-ci est légitimé à établir que l'une des conditions fixées avec le tiers acquéreur n'est pas valable, parce que - notamment - elle a été insérée dans le contrat dans le but de rendre plus difficile l'exercice de son droit de préemption. Il en découle que le demandeur, qui a exercé valablement ce droit et doit verser le prix de vente, est autorisé à invoquer l'exception de simulation qui, en l'espèce, doit être admise.

g) Reste à fixer judiciairement le prix de la part de copropriété de la parcelle n° 1, objet du droit de préemption (cf., notamment, art. 2 CO).

Dans ce contexte, il faut souligner que le préempteur, après avoir exercé son droit, ne peut revenir sur sa décision pour le motif qu'il n'est pas d'accord de payer le prix fixé par l'autorité judiciaire, notamment parce qu'il n'avait pas conscience de l'importance du montant à verser. L'exercice d'un droit de préemption est irrévocable. Celui qui l'exerce doit donc supporter les conséquences de sa négligence en étant condamné à payer un prix d'acquisition plus élevé que celui qu'il pensait devoir régler (cf. ATC du 5 juin 1990 P. c. C. consid. 4b).

Comme relevé précédemment, l'expert a estimé la valeur (de marché; vénale) de la parcelle n° 1 à 5400 francs au maximum (200 fr./m² x 27 m²). Les parties n'ayant émis aucune réserve ou observation à ce sujet, il n'y a pas lieu de s'écarter de cette évaluation. Dès lors, étant donné que la quote-part litigieuse représente les 81/300^e de la parcelle n° 1, son prix est arrêté à 1458 fr.; c'est ce montant que X. doit verser aux époux Y. (cf. ég. arrêt 5C.2/1990 du 15 janvier 1991

consid. 2). Sur présentation du présent jugement, muni d'une attestation d'entrée en force, et de la quittance de paiement dudit montant, il pourra requérir l'inscription de la part de copropriété (81/300^e) de la parcelle n° 1 à son nom.