

C1 22 245

DÉCISION DU 22 NOVEMBRE 2023

Cour civile II

Composition : Christian Zuber, président ; Bertrand Dayer et Béatrice Neyroud, juges ;
Yves Burnier, greffier

en la cause

X _____, défenderesse et appelante, représentée par Maître Jérôme Lorenzetti,
avocat à Sion

contre

Y _____, demanderesse et appelée, représentée par Maître Aline Giroud, avocate
à Martigny

(limitation de la procédure [art. 125 let. a CPC] ; cumul d'actions [art. 90 CPC] ; conclusions
subsidiaries ; calcul de la valeur litigieuse [art. 91 al. 1 et 93 al. 1 CPC])

appel contre la décision du juge des districts de Martigny et St-Maurice du 12 octobre
2022 (MAR C3 22 11)

Procédure

A.

A.a Après s'être vu délivrer, le 25 janvier 2022, l'autorisation de procéder par le juge de la commune de A _____, Y _____ a déposé, le 20 avril 2022, devant le Tribunal des districts de Martigny et St-Maurice, une demande intitulée « action en exécution, subsidiairement action en dommages et intérêts » à l'encontre de X _____, B _____ et C _____, dont les conclusions sont ainsi formulées :

Principalement :

1. La requête est admise.
2. Il est constaté que l'exercice du droit de préemption a été effectué valablement par Y _____.
3. Il est constaté que le contrat relatif au transfert de la propriété de la PPE xxx1, parcelle de base xx-xx1, sise sur la Commune de A _____, entre B _____ et X _____ est nul.
4. Il est constaté que l'inscription au registre D _____ de B _____ en qualité de propriétaire de la PPE xxx1, parcelle de base xx-xx1, sise sur la Commune de A _____, a été faite sans motif légal valable.
5. Il est attribué la propriété de la PPE xxx1, parcelle de base xx-xx1, sise sur la Commune de A _____, faisant l'objet de l'acte de vente et constitution d'un droit d'habitation du 11.10.2017, et pour lequel Y _____ a valablement exercé son droit de préemption, à Y _____, aux conditions mentionnées dans l'acte de vente et de constitution du droit d'habitation du 11.10.2017.

Selon les preuves administrées au cours de la procédure, demeurent expressément réservées toutes autres radiations de mention, de servitude, de charge foncière, d'annotation et de droit de gages immobiliers à requérir et qui ne sont pas indiquées sur l'extrait du Registre foncier limité aux données publiques.

6. Il est ordonné à la Conservatrice du Registre D _____ de procéder à l'inscription du transfert de propriété de la PPE xxx1, parcelle de base xx-xx1, sise sur la Commune de A _____, au chapitre de Y _____, née E _____.
7. Tous les frais de procédure, de décision ainsi qu'une indemnité pour les dépens de Y _____ sont mis à la charge de X _____, B _____ et C _____, solidairement entre eux.

Subsidiairement :

1. La requête est admise.
2. Il est constaté que l'exercice du droit de préemption a été effectué valablement par Y _____.

3. Il est constaté que X _____ a transféré la propriété de la PPE xxx1, parcelle de base xx-xx1, sise sur la Commune de A _____, à B _____ en violation de l'exercice du droit de préemption valablement effectué par Y _____.
4. X _____, B _____ et C _____ sont condamnés, solidairement entre eux, à verser CHF 12'361.60, 5% l'an, dès le 28.12.2017, à titre de dommages et intérêts à Y _____, sous réserve d'ampliation selon les preuves administrées au cours de la procédure.
5. Il est ordonné à Me F _____ de restituer à Y _____ la somme consignée lors de l'exercice du droit de préemption de CHF 90'000.-, à 5 % l'an dès le 28.12.2017.
6. Tous les frais de procédure, de décision ainsi qu'une indemnité pour les dépens de Y _____ sont mis à la charge de X _____, B _____ et C _____, solidairement entre eux.

A.b Par décision du 22 juin 2022, le juge des districts de Martigny et St-Maurice a mis X _____, dès le 20 juin 2022, au bénéfice de l'assistance judiciaire totale et lui a désigné Me Jérôme Lorenzetti en qualité de conseil juridique d'office dans la cause principale MAR C1 22 103 (MAR C2 22 262).

A.c Au terme de la réponse du 27 juin 2022, B _____ a conclu au rejet de la demande.

A.d Le 22 juillet 2022, X _____ a déposé une écriture intitulée « réponse et requête de décision incidente (art. 125 CPC) », dont les conclusions sont ainsi libellées :

1. En tant qu'elles concernent X _____, les conclusions principales et subsidiaires formulées par Y _____ dans son action du 20 avril 2022 sont déclarées irrecevables, subsidiairement sont rejetées.
2. Les frais de procédure, ainsi que les dépens de X _____, sont mis à charge de Y _____.

A.e A l'issue de la réponse du 26 juillet 2022, C _____ a conclu, avec suite de frais, à titre préalable, à l'irrecevabilité de la demande et, à titre principal, à ce qu'elle soit « déclarée irrecevable, subsidiairement rejetée ».

A.f Le 5 octobre 2022, la demanderesse a déposé une réplique spontanée dans laquelle elle a déclaré « s'oppose[r] » à ce que le tribunal « tranch[e] certaines questions procédurales à titre préalable avant d'entrer sur le fon[d] du litige au sens de l'art. 125 CPC ».

A.g Le juge de district a tenu audience le 6 octobre 2022.

A.h Par décision du 12 octobre 2022, limitée aux rapports entre d'une part la demanderesse et d'autre part les seuls défendeurs X _____ et C _____, il a prononcé (MAR C3 22 11) :

1. Les conclusions principales n^{os} 2 à 4 et les conclusions subsidiaires n^{os} 2 et 3 sont irrecevables.
2. La division des causes est ordonnée en ce sens que les conclusions prises à l'encontre de C _____, soumises à la procédure simplifiée, seront traitées séparément des conclusions prises à l'encontre de B _____ et de X _____, soumises à la procédure ordinaire.
3. Toutes autres ou plus amples conclusions relatives à l'irrecevabilité de la demande sont rejetées.
4. Il sera statué sur les frais dans la décision finale.

B.

B.a Le 24 octobre 2022, X _____ a déposé cécans une écriture intitulée « appel, subsidiairement recours », dont les conclusions sont ainsi formulées :

Principalement :

1. Le ch. 3 du dispositif de la décision du Tribunal des districts de Martigny et St-Maurice du 12 octobre 2022 (cause C3 22 11) est réformé comme suit :
 - a. dans le sens où elles sont dirigées contre X _____, les conclusions principales Nos 5 et 6 de la demande de Y _____ du 20 avril 2022 - tendant à attribuer la propriété de la PPE No xxx1 à Y _____ et à ordonner au conservateur du Registre foncier d'inscrire cette dernière en qualité de propriétaire de ladite PPE - sont rejetées ;
 - b. la conclusion subsidiaire No 5 de la demande de Y _____ du 20 avril 2022 - tendant à ordonner à Me F _____ de restituer à Y _____ la somme consignée lors de l'exercice du droit de préemption de CHF 90'000.--, à 5% l'an dès le 28 décembre 2017 - est déclarée irrecevable ;
 - c. la conclusion subsidiaire No 4 de la demande de Y _____ du 20 avril 2022 - tendant à condamner X _____ au paiement de CHF 12'361.60, à 5% l'an dès le 28 décembre 2017 - est déclarée irrecevable, subsidiairement est tranchée en procédure simplifiée après qu'une division des causes aura été ordonnée.

Subsidiairement :

2. Le ch. 3 du dispositif de la décision du Tribunal des districts de Martigny et St-Maurice du 12 octobre 2022 (cause C3 22 11) est annulé et la cause est renvoyée au Tribunal de district pour nouveaux examen et décision dans le sens des considérants.

En tout état de cause :

3. Les frais de procédure, ainsi que les dépens de X _____, sont mis à charge de Y _____.

B.b Au terme de la détermination du 5 décembre 2022, Y _____ a conclu au rejet de l'appel, avec suite de frais.

Préliminairement

1.

1.1 Les décisions finales de première instance peuvent faire l'objet d'un appel au Tribunal cantonal (art. 5 al. 1 let. b LACPC) si, dans les affaires patrimoniales, la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est - comme c'est le cas en l'espèce - égale ou supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC).

En ce qu'il a admis la recevabilité de certaines des conclusions de la demande, le premier juge a rendu une décision partiellement incidente de procédure (*Teilprozesszwischenentscheid*) (WILLISEGGER, Basler Kommentar, 3^e éd. 2017, n. 36 ad art. 222 CPC; REETZ/THEILER, in : Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [édit.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3^e éd., 2016, n. 29 et 31 ad art. 308 CPC), qui peut dès lors être entreprise par le biais d'un appel. Dans ce cadre, l'appelante est recevable à se plaindre d'un déni de justice formel (art. 29 al. 1 Cst. féd.), la voie du recours pour « retard injustifié » (art. 319 let. c CPC) n'étant pas (plus) ouverte lorsque le tribunal s'est prononcé (SPÜHLER, Basler Kommentar, 3^e éd., 2017, n. 23 ad art. 319 CPC ; HOFFMANN-NOWOTNY, ZPO-Rechtsmittel, Berufung und Beschwerde, 2013, n. 39 ad art. 319 CPC).

1.2 Remis à la poste le 24 octobre 2022, l'appel a été formé dans le délai légal de 30 jours (art. 311 al. 1 CPC), qui a couru dès la réception par le mandataire de l'appelante - le 13 octobre 2022 - de la décision attaquée (cf. art. 142 al. 3 CPC).

1.3 L'appel peut être formé pour violation du droit et constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel traite avec une pleine cognition les griefs pris de la mauvaise application du droit - fédéral, cantonal ou étranger - et de la constatation inexacte des faits par le juge de première instance (REETZ/THEILER, *op. cit.*, n. 6, 13 ss et 27 ss ad art. 310 CPC). Elle applique le droit d'office, sans être liée par les motifs invoqués par les parties ou le tribunal de première instance. Elle peut, ainsi, substituer ses propres motifs à ceux de la décision attaquée (ATF 144 III 462 consid. 3.2.2 ; HOHL,

Procédure civile, t. II, 2^e éd., 2010, n. 2396 et 2416). Cela n'implique toutefois pas qu'elle doive, comme le tribunal de première instance, examiner l'ensemble des questions de fait et de droit lorsque les parties ne les ont plus contestées en deuxième instance. Sous réserve des inexactitudes manifestes, elle doit en principe se limiter aux griefs formulés contre le jugement de première instance dans les motivations écrites des parties (cf. art. 311 al. 1 et 312 al. 1 CPC ; ATF 144 III 394 consid. 4.1.4 ; 142 III 413 consid. 2.2.4).

Sous peine d'irrecevabilité, l'écriture d'appel doit être motivée (cf. art. 311 al. 1 CPC). Cela signifie que l'appelant doit y indiquer, de manière succincte, en quoi le tribunal de première instance a méconnu le droit et/ou constaté les faits ou apprécié les preuves de manière erronée (REETZ/THEILER, *op. cit.*, n. 36 ad art. 311 CPC). Pour satisfaire à ces exigences, sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée, ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (arrêt 5A_779/2021-5A_787/2021 du 16 décembre 2022 consid. 4.3.1 et les réf. citées). Il incombe également à l'appelant, compte tenu de l'effet réformatoire de l'appel, de formuler ses conclusions de telle manière à permettre à l'autorité d'appel de statuer au fond en cas d'admission de celui-ci (ATF 137 III 617 consid. 4.2.2 ; HUNGERBÜHLER/BUCHER, in : Brunner/Gasser/Schwander [édit.], Schweizerische Zivilprozessordnung, 2^e éd., 2016, n. 16 ad art. 311 CPC). Si la demande tend au paiement d'une somme d'argent, l'appelant (demandeur) doit ainsi, à peine d'irrecevabilité, chiffrer ses conclusions (ATF 137 III 617 consid. 4.3) et ne peut donc en principe pas se contenter de conclure à l'annulation de la décision entreprise (TAPPY, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in : JdT 2010 III p. 138 ; cf., ég., ATF 133 III 489 consid. 3).

Statuant en fait et considérant en droit

2.

2.1 Par acte authentique reçu le 10 mai 1986 par le notaire G _____, les hoirs de G _____, soit I _____, J _____, K _____ et L _____, M _____ et N _____, sont convenus de soumettre au régime de la propriété par étages (PPE) l'immeuble no xx-xx1 de la commune de A _____, de « transférer en toute propriété, à titre de [partage] partiel », à I _____ « la quote-part de PPE no xxx2, 550/1000 du no xx-xx1 », et de vendre à O _____ et à son épouse X _____, « en copropriété pour moitié chacun, la quote-part de PPE no xxx1, 450/1000 du no xx-xx1 », pour le prix de 80'000 fr., la « valeur d'attribution » étant arrêtée à 100'000 francs. Il était également « constitu[é] sur les parts de PPE objet du présent acte un droit de préemption réciproque des copropriétaires, droit leur permettant de se substituer, à conditions égales, au tiers acquéreur éventuel » ; ce droit de préemption a été annoté au registre foncier.

2.2 Par acte authentique instrumenté le 1^{er} juillet 1989 par Me P _____, I _____ a cédé à sa fille Y _____, à titre d'avancement d'hoirie, l'unité de PPE no xxx2 conférant le droit exclusif sur un appartement et une cave.

2.3 A la suite de son divorce, prononcé le 28 avril 2016 par le juge des districts de Martigny et St-Maurice, X _____ est devenue l'unique propriétaire de l'unité d'étage no xxx1.

2.4 Par acte authentique reçu le 11 octobre 2017 par le notaire F _____, X _____ a vendu à son fils C _____ l'unité de PPE no xxx1 conférant le droit exclusif sur un appartement, un escalier et une « cave-buanderie » pour le prix de 275'000 fr. ; les parties ont également constitué un droit d'habitation sur cet immeuble en faveur de X _____ sa vie durant. Le prix de vente était payable selon les modalités suivantes :

- 83'000 fr. « pour le 26 décembre 2017 au plus tard sur le compte consignation d[u] notaire » ;
- 189'854 fr. par la constitution du droit d'habitation ;
- 2146 fr. « selon entente entre les parties ».

Au chiffre 15 dudit acte, il était prévu que « [l]e notaire effectuera[it] les démarches relatives au droit de préemption grevant la PPE No xxx1 du No xx-xx1 ».

2.4 Par lettre recommandée du 11 octobre 2017, Me F _____ a informé Y _____ (anciennement E _____) avoir instrumenté l'acte précité et qu'elle avait la possibilité, dans le délai de trois mois à compter de la réception de ce courrier, d'exercer son droit de préemption.

2.5 Dans un envoi recommandé du 27 octobre 2017, X _____ et C _____ ont demandé à Me F _____ d' « annuler la vente conclue le 11 octobre 2017 ».

2.6 Entre-temps, par lettre du 25 octobre 2017, celui-ci a informé Y _____ que le prix de vente était de 275'000 fr. et qu'étant donné qu'elle « dev[ait] garder l'usufruit », il lui appartenait de payer la somme totale de 85'146 fr., soit 83'000 fr. « augmenté[s] » de 2146 francs. Par courrier recommandé en date du 21 décembre 2017, dame Y _____ a signifié à Me F _____ qu'elle « souhait[ait] faire valoir [s]on droit de préemption sur » l'unité d'étage no xxx1. Le 28 décembre 2017, elle a fait virer la somme de 90'000 fr. sur le compte courant de ce notaire « afin de couvrir le montant de la vente et de provisionner les frais liés à cette dernière ».

2.7 Le 10 janvier 2018, C _____ a communiqué à Y _____ une « proposition de conciliation relative à l'appartement de [s]a maman » consistant notamment dans le versement d'une indemnité de 5000 fr., le « rééquilibrage des millièmes » et le remboursement des « frais notariaux », en contrepartie de la « renonciation commune des droits de préemption envers chacun ». Par lettre du 22 janvier 2018, dame Y _____ a fait savoir à C _____ qu'elle avait « pris la décision de ne pas revenir en arrière ».

2.8 Le 26 avril 2018, le notaire F _____ a sollicité Me Q _____, notaire et professeur à l'université de R _____, de trancher la question de savoir si l'acte authentique du 11 octobre 2017 constitue un « cas de préemption ».

Le professeur Q _____ a rendu son avis de droit le 8 mai 2018, que Me F _____ a transmis aux parties le 7 juin 2018.

2.8 Par lettre recommandée du 10 septembre 2018, Me F _____ a informé les parties qu'étant donné que Y _____ « maint[enait] que son droit [était] valide et qu'elle entend[ait] l'exercer », il « laiss[ait] l'acte [du 11 octobre 2017] en suspens et que le montant de CHF 90'000.-- versé sur [s]on compte restera[it] consigné jusqu'à droit

connu », en relevant que X _____ était « tenue légalement de transférer la propriété » et que, « compte tenu de son refus, elle [devait] en informer Mme Y _____ formellement ».

Par envoi recommandé en date du 13 septembre 2018, X _____ a signifié à Y _____ qu'elle « refus[ait] de [lui] transférer la propriété de [s]on appartement ».

Les parties ont encore échangé plusieurs courriers entre le 3 novembre 2018 et le 29 janvier 2019.

2.9 Par acte authentique reçu le 21 août 2020 par la notaire S _____, X _____ a cédé à son fils B _____, à titre d'avancement d'hoirie, l'unité d'étage no xxx1. Celui-ci a été inscrit comme propriétaire au registre foncier le 4 février 2021.

3.

La décision entreprise repose sur les faits et motifs suivants :

que si l'immeuble grevé d'un droit de préemption annoté (comme c'est le cas en l'espèce : pièce 6, p. 2-3) est transféré à un tiers acquéreur, le titulaire du droit de préemption peut agir contre le tiers acquéreur inscrit au registre foncier pour obtenir l'exécution du contrat de préemption et la rectification du registre foncier (ATF 116 II 49 consid. 4 ; TF 5A_207/2007 du 20 mars 2008 consid. 7.2) ;

que le vendeur débiteur du droit de préemption n'a pas qualité pour défendre à cette action, à tout le moins en présence d'un droit de préemption ordinaire ou non limitatif (comme c'est le cas en l'espèce : pièce 2 p. 4) ; qu'en effet, si le prix de préemption n'a pas été déterminé à l'avance, le débiteur du droit de préemption ne peut avoir un intérêt à défendre le contrat de vente car il obtiendra de toute façon de l'un des deux acquéreurs le prix fixé dans le contrat de vente (ATF 92 II 147 consid. 4 ; TF 5A_207/2007 du 20 mars 2008 consid. 7.2) ;

que la particularité du cas d'espèce tient au fait que le propriétaire actuellement inscrit au registre foncier n'est pas l'acheteur dans l'acte ayant donné lieu à l'exercice du droit de préemption mais un acquéreur ultérieur ayant acquis l'immeuble en vertu d'une cause qui ne constitue pas un cas de préemption (avancement d'hoirie) ;

que cela ne change toutefois rien au fait que, si le droit est annoté, il subsiste contre tout acquéreur de l'immeuble et qu'il doit donc être dirigé contre ce nouvel acquéreur (Foëx, Commentaire romand CO I, 3^e éd., n° 10 ad art. 216[e] ; STEINAUER, les droits réels, tome II, 5^e éd. 2020, n° 2504) ;

que, dans la mesure où la demanderesse dispose et a fait usage d'une action condamnatoire pour obtenir le transfert de propriété de l'immeuble en sa faveur sur la base de son droit de préemption, ses conclusions principales n^{os} 2 à 4 tendant à la constatation de l'exercice valable de ce droit et à la nullité qui en découle des actes juridiques ayant conduit à l'inscription de l'acquéreur sont irrecevables ; que ces questions devront toutefois être examinées à titre préjudiciel pour statuer sur les conclusions condamnatoires ;

qu'il en va de même des conclusions subsidiaires n^{os} 2 et 3 tendant à constatation de l'exercice valable du droit de préemption et de l'illicéité du transfert de propriété dans la mesure où la demanderesse dispose et a fait usage à ce titre d'une action condamnatoire en paiement de dommages-intérêts contre les trois codéfendeurs ;

que la conclusion subsidiaire n° 5 tend à ce qu'ordre soit donné à Me F _____ de restituer à Y _____ la somme de 90'000 fr. consignée lors de l'exercice du droit de préemption ;

que, certes, cette conclusion est formellement dirigée contre un tiers, consignataire du prix versé ;

que l'interdiction du formalisme excessif impose toutefois de ne pas se montrer trop strict dans la formulation des conclusions si, à la lecture de la motivation, on comprend clairement ce que veut le demandeur (ATF 137 III 617 consid. 6.2 ; TF arrêt 5A_441 /2011 consid. 1.3.1) ;

qu'il résulte en l'espèce de la motivation de la demande (p. 19 let. g) que cette conclusion tend en réalité au « remboursement du montant de 90'000 fr. consigné sur le compte de Me F _____ » ; que dans la mesure où ce montant a été versé au notaire « afin de couvrir le montant de la vente » (pièce 6 p. 5), la prétention en remboursement ne peut être comprise que comme dirigée contre la venderesse à l'acte du 11 octobre 2017, soit X _____ ;

qu'ainsi dirigée contre l'une des parties à la procédure, la conclusion subsidiaire n° 5 de la conclusion est recevable ;

que selon l'art. 71 CPC, les personnes dont les devoirs résultent de faits ou de fondement juridiques semblables peuvent être actionné[e]s conjointement, à condition toutefois que les causes relèvent de la même procédure ; que la consorité simple est en revanche exclue lorsque les causes relèvent de procédures différentes (al. 2) ;

qu'en cas de consorité simple, le type de procédure pour chaque prétention est maintenu malgré l'addition des valeurs litigieuses (art. 93 al. 2 CPC) ;

qu'en l'espèce, la seule conclusion recevable prise à l'encontre du codéfendeur C _____ est la conclusion subsidiaire n° 4, tendant au paiement par les trois codéfendeurs, solidairement entre eux, d'un montant de 12'361 fr. 60 avec intérêts à 5% l'an dès le 28 décembre 2017 ;

que cette conclusion est soumise à la procédure simplifiée (art. 91 al. 1 2^e phrase et 243 al. 1 CPC) ;

qu'or la conclusion principale n° 5 prise à l'encontre de B _____ tendant au transfert de la propriété de l'immeuble relève de la procédure ordinaire eu égard au prix d'exercice du droit de préemption (275'000 fr.) (243 al. 1 *a contrario* CPC) ; qu'il en va de même de la conclusion subsidiaire prise à l'encontre de X _____ à hauteur de 90'000 francs ;

qu'il n'est dès lors pas admissible d'actionner conjointement C _____ d'une part et B _____ et X _____ d'autre part ;

que cela étant, les conséquences du non-respect de la condition de l'art. 71 al. 2 (identité des procédures) ne sont pas prévues dans la loi ; que selon certains auteurs, une décision d'irrecevabilité n'est pas adéquate dans les cas où, comme en l'espèce le tribunal saisi est localement (et matériellement) compétent ; qu'il se justifie alors d'ordonner la division des causes en application de l'art. 125 let. b CPC (GROSS/ZUBER, Berner Kommentar ZPO, vol. I, n° 15 ad art. 13 ZPO ; *contra* [irrecevabilité] : RUGGLE, BSK ZPO, n° 19 ad art. 71) ; que le tribunal fait sienne cette opinion qui répond à un objectif d'économie de procédure ;

que la division des causes est ainsi prononcée d'office ;

qu'en tant qu'elle est dirigée contre B _____ et X _____ en revanche, la conclusion subsidiaire n° 4 est recevable et soumise à la procédure ordinaire dès lors qu'en cas de cumul d'actions l'addition des prétentions prévue à l'art. 93 al. 1 CPC doit avoir lieu avant l'examen de l'identité des compétences et des procédures de l'art. 90 CPC (ATF 142 III 788 consid. 4) ;

4.

4.1 L'appelante reproche tout d'abord au premier juge d'avoir omis de trancher sa requête « tendant au rejet, à titre incident, des conclusions principales Nos 5 et 6 dirigées à son encontre », motif pris de son défaut de légitimation passive « puisqu'elle n'était plus propriétaire de la PPE visée par les conclusions en transfert de propriété ».

« Quand bien même on devait admettre que le Tribunal de district avait tranché dite requête en la rejetant tacitement, il n'en reste pas moins que la décision attaquée ne contient aucune explication à cet appui. Il en résulte une violation du droit d'être entendu de X _____ (art. 29 al. 2 Cst.), sous l'aspect du droit à une décision motivée ».

Selon l'appelante, il serait en outre « contraire au principe d'économie de procédure - en plus de constituer une violation du droit - que d'admettre dans les considérants de la décision attaquée [qu'elle] n'a pas qualité pour défendre à l'action en transfert de propriété (conclusions principales Nos 5 et 6 ; pièce No 3, p. 3 et 4), tout en ne rejetant pas dites conclusions dans le dispositif. En effet, une telle façon de procéder implique que la procédure devra se poursuivre avec le concours de X _____, pour, à terme, aboutir à un résultat d'ores et déjà scellé. ».

4.2 S'agissant de la conclusion subsidiaire no 5 de la demande, l'appelante soutient que le fait que la demanderesse a versé le montant de 90'000 fr. sur le compte de Me F _____ en vue d'exercer le droit de préemption « ne saurait suffire à convertir la conclusion litigieuse ». Tout d'abord, en effet, ledit versement était « superflu ». En outre, l'intéressée n'a « jamais réclamé le remboursement de ce montant [...], alors qu'il lui était loisible - en près de 5 ans - d'interpeller Me F _____ en sollicitant de ce dernier le remboursement du[dit] montant demeuré consigné sur son compte ».

L'appelante prétend également qu'elle « ignorait, avant la présente procédure, que l'argent versé à l'époque par Y _____ demeurait à ce jour consigné auprès du notaire ». La décision attaquée violerait « l'art. 58 al. 1 CPC puisqu'elle converti[t] la conclusion litigieuse contre X _____, alors même qu'elle est expressément rédigée contre Me F _____. La décision entreprise accorde ainsi autre chose que ce que réclamait Y _____. Cela porte atteinte aux intérêts dignes de protection de X _____. En effet, en raison de cette conversion illicite de conclusion, cette dernière se retrouve condamnée à rembourser un montant sur lequel elle n'a aucun pouvoir de disposition. Même si elle demandait à Me F _____ de restituer l'argent à Y _____, ce dernier n'y procéderait pas, dès lors qu'une telle restitution impliquerait l'accord de Y _____ qui - on l'a vu - persiste à réclamer, aux termes de ses conclusions principales, le transfert en sa faveur de la propriété de la PPE objet du droit de préemption. ». Par ailleurs, si « les conclusions principales en transfert de propriété dirigées contre B _____ devaient être rejetées au terme de la procédure au fond, alors il serait manifeste que les CHF 90'000.-- consignés chez Me F _____ ne pourraient qu'être restitués à Y _____. Or, vu la conversion illicite de la conclusion subsidiaire No 5 opérée à tort par la décision attaquée (soit le remplacement de Me F _____ par X _____ en qualité de défendeur), c'est donc X _____ qui succomberait automatiquement à ladite conclusion. Elle devrait ainsi supporter les frais et dépens (art. 106 al. 1 CPC), quand bien même elle n'avait aucun pouvoir de disposition sur les fonds consignés. De plus, il ne s'agirait pas seulement de procéder à un virement du montant consigné chez Me F _____. En effet, la conclusion litigieuse est formulée avec un intérêt moratoire de 5% l'an dès le 28 décembre 2017, si bien que dits intérêts devraient alors être supportés par X _____ et non par Me F _____, alors même que la première n'avait aucun pouvoir de disposition sur les fonds. Il convient particulièrement d'insister sur le caractère « automatique » de la restitution des CHF 90'000.-- en cas de rejet des conclusions en transfert de propriété dirigées contre B _____. En effet, le cas échéant, le Tribunal rejeterait les conclusions principales de Y _____ en admettant que l'acte litigieux passé devant Me F _____ ne constituait pas un cas de préemption. Il donnerait ainsi raison à X _____ dont la thèse a toujours consisté à s'opposer à l'exercice de ce droit par Y _____. Toutefois, il condamnerait subsidiairement cette dernière à supporter le remboursement des CHF 90'000.--, adjoints des intérêts moratoires (ainsi que des frais et dépens de la cause) versés sans raison juridique valable par Y _____ sur le compte de consignation de Me F _____. Il en ressort un résultat profondément injuste et choquant. Vu ce qui précède, en estimant que le remboursement des CHF 90'000.-- était dû par X _____

et non par Me F _____, le Juge de première instance a violé l'art. 58 al. 1 CPC en octroyant à Y _____ autre chose que ce qu'elle réclamait. ».

4.3 Pour ce qui concerne la conclusion subsidiaire no 4 de la demande, l'appelante fait valoir que la décision entreprise « viole les art. 91 al. 1 et 93 al. 1 CPC, dès lors que la conclusion litigieuse est prise à titre subsidiaire. Or, il n'y a pas d'addition des prétentions lorsque des conclusions subsidiaires sont prises à côté des conclusions principales (art. 91 al. 1 CPC [...]) et qu'au demeurant, les conclusions principales et subsidiaires s'excluent (art. 93 al. 1 ; [...]). Quand bien même les arguments qui précèdent devaient être écartés, la conclusion subsidiaire No [4] resterait irrecevable, subsidiairement devrait être tranchée dans le cadre d'une autre procédure (simplifiée) après division des causes. En effet, tenant compte du rejet - d'entrée de cause [...] - des conclusions tendant au transfert de propriété (conclusions principales Nos 5 et 6) en tant que dirigées contre X _____, ainsi que du constat d'irrecevabilité de la conclusion subsidiaire No 5 tendant au remboursement, par Me F _____, des CHF 90'000.-- versés sur son compte de consignation [...], dite conclusion subsidiaire No [4] demeure la seule dirigée contre X _____. Or, il est douteux qu'un défendeur ne puisse l'être que concernant des conclusions subsidiaires, sans être aucunement concerné par les conclusions principales. Là encore, il est requis du Tribunal [cantonal] qu'il tranche cette question qu'a laissée à tort ouverte le Tribunal de district. ».

5.

5.1

5.1.1 Pour simplifier le procès, le tribunal peut limiter la procédure à des questions ou à des conclusions déterminées (art. 125 let. a CPC), cela notamment dans la perspective de régler séparément certaines des prétentions en cause ou de trancher séparément certaines questions de fait ou de droit (arrêt 4A_142/2014 du 2 octobre 2014 consid. 2), telles que la prescription, la péremption ou la légitimation active ou passive (GSCHWEND, Basler Kommentar, 3^e éd., 2017, n. 7 ad art. 125 CPC). Il peut, pour le même motif, ordonner que la réponse ne porte que sur des questions ou des conclusions déterminées (art. 222 al. 3 CPC). A la suite de la limitation de la procédure, une décision (partiellement) finale (art. 236 CPC) ou incidente (art. 237 CPC) est rendue (ATF 146 III 55 consid. 2.3.2 ; KILLIAS, Berner Kommentar, 2012, n. 29 ad art. 222 CPC). Les art. 125 let. a et 222 al. 3 CPC sont des *Kann-Vorschriften* : le tribunal n'est en principe pas tenu de trancher séparément certaines questions ou conclusions et dispose d'un large

pouvoir d'appréciation quant à l'opportunité d'une telle option (TAPPY, Commentaire romand, 2^e éd., 2019, n. 31 ad art. 222 CPC).

5.1.2 Commet un déni de justice formel prohibé par l'art. 29 al. 1 Cst. féd. l'autorité qui ne traite pas un grief relevant de sa compétence, motivé de façon suffisante et pertinente pour l'issue du litige, ou qui omet de statuer sur la conclusion d'une requête ou d'une demande dont elle est saisie, alors qu'elle est compétente pour le faire (arrêt 5A_494/2021 du 17 mars 2022 consid. 3.1 et les arrêts cités).

5.1.3 Selon l'art. 58 al. 1 CPC, le tribunal ne peut accorder à une partie ni plus, ni autre chose que ce qui est demandé, ni moins que ce qui est reconnu par la partie adverse. Les conclusions des parties doivent ainsi être suffisamment déterminées. Lorsque le tribunal n'alloue pas strictement les conclusions du demandeur, il convient de déterminer s'il reste néanmoins dans le cadre des conclusions prises, sans allouer plus que ce qui est demandé ni étendre l'objet de la contestation à des points qui ne lui ont pas été soumis. Le principe de disposition n'interdit cependant pas au tribunal de déterminer le sens véritable des conclusions et de statuer sur cette base, plutôt que selon leur libellé inexact ou imprécis. Si le juge est lié par les conclusions des parties, encore faut-il préciser qu'il peut être amené à statuer sur la base de conclusions implicites. Les conclusions doivent en effet être interprétées selon le principe de la confiance, à la lumière de la motivation de l'acte. Le juge peut donc s'y reporter si les conclusions ne sont pas claires et nécessitent une interprétation. La maxime de disposition n'est pas violée lorsque le dispositif du jugement s'écarte des conclusions dans leur texte, mais y correspond dans leur contenu. L'interdiction du formalisme excessif commande, pour sa part, de ne pas se montrer trop strict dans la formulation des conclusions si, à la lecture du mémoire, on comprend clairement ce que veut le demandeur (ATF 149 III 224 consid. 5.2.2).

5.1.4 Aux termes de l'art. 71 CPC, les personnes dont les droits et les devoirs résultent de faits ou de fondements juridiques semblables peuvent agir ou être actionnées conjointement (al. 1). La consorité simple est exclue lorsque les causes relèvent de procédures différentes (al. 2). Chaque consort peut procéder indépendamment des autres (al. 3). En vertu de l'art. 90 CPC (cumul d'actions), le demandeur peut réunir dans la même action plusieurs prétentions contre le même défendeur pour autant que le même tribunal soit compétent à raison de la matière (let. a) et qu'elles soient soumises à la même procédure (let. b). La valeur du litige est déterminée par les conclusions. Les intérêts et les frais de la procédure en cours ou d'une éventuelle publication de la décision et, le cas échéant, la valeur résultant des conclusions subsidiaires ne sont pas

pris en compte (art. 91 al. 1 CPC). Toutefois, lorsque la valeur de la prétention subsidiaire dépasse celle de la prétention principale, il convient de retenir la plus élevée des deux valeurs (KÖLZ, in : Oberhammer/Domej/Haas [édit.], Schweizerische Zivilprozessordnung, Kurzkommentar, 3^e éd., 2021, n. 5 ad art. 93 CPC ; HEINZMANN/GROBÉTY, in : Chabloz/Dietschy-Martenet/Heinzmann, Code de procédure civile, Petit commentaire, 2021, n. 19 ad art. 91 CPC et n. 9 ad art. 93 CPC ; RÜEGG/RÜEGG, Basler Kommentar, 3^e éd., 2017, n. 5 ad art. 91 CPC). Suivant l'art. 93 CPC, en cas de consorité simple ou de cumul d'actions, les prétentions sont additionnées, à moins qu'elles ne s'excluent (al. 1). En cas de consorité simple, le type de procédure pour chaque prétention est maintenu, malgré l'addition des valeurs litigieuses (al. 2).

5.1.4.1 En matière de cumul d'actions, il convient, avant d'appliquer l'art. 90 CPC, d'additionner les valeurs litigieuses conformément à l'art. 93 al. 1 CPC, de sorte qu'il faut examiner les conditions de la compétence en raison de la matière et de l'identité de procédure sur la base des valeurs litigieuses déjà additionnées (ATF 142 III 788 consid. 4.2). Dès lors, si, par exemple, le demandeur cumule à l'encontre du défendeur une prétention en paiement de 5000 fr. et une prétention en paiement de 40'000 fr., la valeur litigieuse se monte à 45'000 fr. et l'ensemble de la cause sera tranchée, en procédure ordinaire (art. 243 al. 1 CPC *a contrario*), par le tribunal compétent *ratione materiae et valoris* (TAPPY, Commentaire romand, n. 5 ad art. 93 CPC ; cf. art. 90 al. 2 nCPC).

5.1.4.2 En revanche, en cas de consorité simple, le type de procédure se détermine selon la valeur litigieuse de chaque prétention considérée séparément (art. 93 al. 2 CPC ; MAY CANELLAS, in : Chabloz/Dietschy-Martenet/Heinzmann, *op. cit.*, n. 9 ad art. 71 CPC). Ainsi le demandeur ne peut émettre une prétention de 23'000 fr. contre l'un des consorts (soumise à la procédure simplifiée : art. 243 al. 1 CPC) tout en réclamant 55'000 fr. à un autre consort (conclusion qui relève de la procédure ordinaire) (JEANDIN, Commentaire romand, 2^e éd., 2019, n. 8 ad art. 71 CPC). A noter qu'il n'y a pas d'addition lorsque la même prétention est élevée simultanément contre des débiteurs solidaires (HEINZMANN/GROBÉTY, *op. cit.*, n. 6 ad art. 93 CPC ; TAPPY, Commentaire romand, n. 6 ad art. 93 CPC ; RÜEGG/RÜEGG, *op. cit.*, n. 2 ad art. 93 CPC). Si les prétentions dirigées contre des consorts ne sont pas soumises à la même procédure, le tribunal ordonnera en principe la division des causes (art. 125 let. b CPC) (DOMEJ, in : Oberhammer/Domej/Haas, *op. cit.*, n. 7 ad art. 71 CPC ; JEANDIN, *op. cit.*, n. 9 ad art. 71 CPC).

5.2

5.2.1 En l'espèce, dans l'écriture du 22 juillet 2022 intitulée « réponse et requête de décision incidente (art. 125 CPC) », l'appelante a « sollicit[é] du Tribunal qu'il se limite à trancher les questions ci-avant, lesquelles concernent principalement l'irrecevabilité de plusieurs des conclusions de la demanderesse », en précisant que « [c]ette façon de procéder permettrait [...] une simplification du procès (art. 125 let. a CPC) pour permettre la reddition d'une décision partielle (art. 236 CPC) ou incidente (art. 237 CPC) » (p. 17). Dans la même écriture, il est notamment relevé que « [[l]es conclusions principales Nos 5 et 6 doivent [...] être rejetées [...] s'agissant de X _____, cette dernière n'étant plus propriétaire de la PPE No xxx1 aujourd'hui transférée à son fils B _____ » (p. 16). En toute logique, l'appelante aurait ainsi dû conclure, à titre principal, au rejet de ces conclusions principales no 5 et 6. Or, curieusement, elle n'a formulé une telle conclusion qu'à titre subsidiaire dans l'écriture précitée du 22 juillet 2022 (« En tant qu'elles concernent X _____, les conclusions principales et subsidiaires formulées par Y _____ dans son action du 20 avril 2022 sont déclarées irrecevables, subsidiairement sont rejetées. »). A la lettre a du chiffre 1 des conclusions de l'écriture d'appel (« dans le sens où elles sont dirigées contre X _____, les conclusions principales Nos 5 et 6 de la demande de Y _____ du 20 avril 2022 - tendant à attribuer la propriété de la PPE No xxx1 à Y _____ et à ordonner au conservateur du Registre foncier d'inscrire cette dernière en qualité de propriétaire de ladite PPE - sont rejetées ; »), l'intéressée tente de rectifier cette inconséquence, ce qu'elle n'est en principe pas recevable à faire (cf. art. 317 al. 2 let. b CPC *a contrario*).

Lors de l'audience du 6 octobre 2022, le juge de district a d'emblée informé les parties, toutes assistées ou représentées par un mandataire professionnel, qu'il « statuera[it] d'office sur la *recevabilité* de la demande eu égard aux objections soulevées par les défendeurs C _____ et X _____ ». L'avocat de l'appelante n'a émis aucune objection à cette manière de procéder. Celle-ci paraît dès lors malvenue à reprocher (implicitement) à ce magistrat de s'être prononcé sur la seule recevabilité des conclusions de la demande et de ne pas avoir examiné le bien-fondé de ses conclusions principales nos 5 et 6, sous l'angle de sa (*i.e.* celle de l'appelante) légitimation passive. On ne saurait non plus considérer que celle-ci a été admise par le premier juge. Certes, la décision attaquée relève, de manière générale, que le « vendeur débiteur du droit de préemption » n'a pas « qualité pour défendre » à l'action en exécution de celui-ci lorsque l'immeuble a été « transféré à un tiers acquéreur » (p. 3). Elle ne tranche toutefois nullement cette question en l'espèce, ni dans son dispositif, ni même dans ses considérants.

Le juge de district n'a pas (encore) statué sur la requête de l'appelante tendant à ce qu'une décision séparée (art. 125 let. a CPC) soit rendue sur la question de sa légitimation passive (relativement aux conclusions principales nos 5 et 6 de la demande). Il importe de préciser que les parties n'ont aucun droit à obtenir une telle décision, qui est laissée à la libre appréciation du tribunal. Le dépôt de l'appel et la transmission du dossier au Tribunal cantonal ont, *de facto*, suspendu l'instruction de la cause MAR C1 22 103. Cela étant, rien ne permet de dire, en l'état, que le premier magistrat refusera de se prononcer (favorablement ou non) sur ladite requête. A cet égard, l'appel apparaît dès lors prématuré.

5.2.2 Les griefs formulés par l'appelante à l'endroit du raisonnement du juge de district, selon lequel la conclusion subsidiaire no 5 de la demande est recevable dès lors qu'elle « tend en réalité au "remboursement du montant de 90'000 fr. consigné sur le compte de Me F _____" » et « ne peut être comprise que comme dirigée contre la venderesse à l'acte du 11 octobre 2017, soit X _____ », sont hors de propos. Ils concernent, en effet, la question de la qualité pour défendre (« communément qualifiée de légitimation passive » : ATF 142 III 782 consid. 3.1.3.2) à la prétention visée de l'intéressée et ressortissent, partant, au fondement matériel de celle-ci (cf. arrêt 4A_302/2022 du 30 mai 2023 consid. 3.1), et non à sa recevabilité. Ainsi, lorsqu'il est soutenu que le versement du montant en question était « superflu », que Y _____ n'en a « jamais réclamé le remboursement », qu'il « lui était loisible - en près de 5 ans - d'interpeller Me F _____ en sollicitant de ce dernier le remboursement du montant demeuré consigné sur son compte », que l'appelante « n'a aucunement la maîtrise des fonds consignés chez Me F _____ », qu'elle ignorait, avant l'introduction de la procédure, que ledit montant était « consigné auprès du notaire », que la restitution de la somme considérée « impliquerait l'accord de Y _____ » et que, si le juge devait faire droit à la conclusion subsidiaire no 5 de la demande, il condamnera l'appelante « à supporter le remboursement des CHF 90'000.--, adjoints des intérêts moratoires (ainsi que des frais et dépens de la cause) versés sans raison juridique valable par Y _____ sur le compte de consignation de Me F _____ », l'appelante avance en réalité des arguments propres à justifier le rejet des conclusions de la demande et non pas leur irrecevabilité. Il en va de même du moyen pris de la violation de la maxime de disposition (art. 58 al. 1 CPC), le premier magistrat n'ayant pas alloué quelque montant que ce soit à la demanderesse en relation avec la conclusion subsidiaire no 5 de la demande.

5.2.3 La conclusion principale no 5 de la demande est soumise à la procédure ordinaire, étant précisé que ni sa valeur (275'000 fr.), ni sa recevabilité ne sont disputées. Prise isolément, la conclusion subsidiaire no 4 de ladite demande relève, pour sa part, compte tenu de sa valeur (12'361 fr. 60 ; cf., supra, consid. 5.1.4.2), de la procédure simplifiée (art. 243 al. 1 CPC). Certes, il ne faut pas additionner ces prétentions puisqu'elles s'excluent (art. 91 al. 1 et 93 al. 1 CPC). La lettre et la systématique de la loi, ainsi que la jurisprudence précitée du Tribunal fédéral (consid. 5.1.4.1), plaident néanmoins - quoi qu'en pense l'appelante - en faveur de la recevabilité de cette conclusion subsidiaire no 4 et de son (éventuel) traitement en procédure ordinaire (cf. HUBER-LEHMANN, Tücken der eventuellen Klagenhäufung, in : PJA 9/2019, p. 904). Pour le surplus, les conclusions principales nos 5 et 6 de la demande n'ayant pas été rejetées par le premier juge, il n'y a pas lieu, en l'état, de trancher la question de savoir si « un défendeur ne [peut] l'être que concernant des conclusions subsidiaires, sans être aucunement concerné par les conclusions principales ».

6.

6.1 Il suit de l'ensemble des développements qui précèdent que l'appel doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

Le premier juge a renvoyé la décision sur les frais à fin de cause, ce qui n'a pas été contesté.

La décision entreprise est donc intégralement confirmée (art. 318 al. 1 let. a CPC).

6.2 Les frais de la procédure d'appel sont mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC) et n'a pas requis le bénéfice de l'assistance judiciaire en seconde instance (cf. art. 119 al. 5 CPC).

6.2.1 Eu égard à la valeur litigieuse (275'000 fr.), au degré usuel de difficulté de la cause et à la situation financière de l'appelante, ainsi qu'aux principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations (art. 13 al. 1 et 2 LTar), l'émolument forfaitaire de la présente décision (art. 95 al. 2 let. b CPC) est arrêté à 650 fr. (art. 14 al. 1, 16 al. 1 et 19 LTar).

6.2.2 Compte tenu des mêmes critères et de l'activité utilement exercée céans par la mandataire de l'appelée, qui s'est déterminée sur l'appel par une écriture de deux pages, l'appelante lui versera 300 fr., débours et TVA inclus, à titre de dépens (art. 95 al. 3 let. b CPC ; art. 27, 29 al. 2 et 3, 32 al. 1 et 35 al. 1 let. a LTar).

Par ces motifs,

Prononce

1. L'appel est rejeté dans la mesure où il est recevable.
2. La décision rendue le 12 octobre 2022 par le juge des districts de Martigny et St-Maurice (MAR C3 22 11) est confirmée.
3. Les frais judiciaires de la procédure d'appel (650 fr.) sont mis à la charge de X _____.
4. X _____ versera 300 fr. à Y _____ à titre de dépens de seconde instance.

Sion, le 22 novembre 2023