

BGE 26 II 204

Bundesgericht (BGE), 1900-01-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_26_II_204

FR: ATF 26 II 204

IT: DTF 26 II 204

Volltext

204 Civilrechtspflege. beß JBaueß bet' \5\)(t~ni über~\IU~t 3u ermögUel)en. ~iefe16e
6eaog fiel) rebigiel) (tuf bie megelung beS neu begrün~ete~ ~ebi~ber~ ~a{tniffeß,
">a~renb);)abmel) bie bor~Ctnbenen @II\ubtger tu t~rer lReel)tßfteUung in feiner m3eife
berfürat ">orben fiub ober uerfür3t ">erben ">~Uten. ;t)emnael) ~at baß JBunbeßgeriel)t
edllltltt: :vie JBerufung ">irb berroorfen unb baß angefoct)tene Urteil in aUen ~etlen
befüitigt. 29. Arnt du 18 janvier/1er mars 1900, dans la cause . Bornand-Hässli contre
Paillard et Addor. Action revocatoire, basee sur les art. 286, eh. 1, 287, eh. 2.288 LP. -
Objet du litige, art. 59 O. J. F. - NatUl'e juridique et effet de eette action. - Art. 291, al. 3
LP. A. - Dans le but d'obtenir paiement d'nne somme da 45 fr. qui lui etait due a titre de
loyer par Antoine Thalman~, precedemment ä. Sainte-Croix, Jules Addor, boulanger au dit
lieu a fait notifier a son debiteur, le 21 avril 1898, un com- ma~dement de payer, par
insertion dans la Feuille des avi~ officiels. , . Le 18 mai suivant, Eugene Paillard, boucher a
Samte- Croix, a, de son cote, fait notifier a Thalmann, par remise a son mandataire, le
notaire Addor, ä. Sainte-Croix, nn com- mandement de payer pour une somme de 100 fr.
qu'il avait du versel' ä. la Banque cantonale, comme endosseur d'un billet de change au 9
mai 1898 sousCl'it par Thalmann. Ces denx commandements etant restes sans opposition,
les creanciers ont requis la continuation de la poursuite, qni a abouti, le 11 juin 1898, a un
acte de default de biens en faveur de Paillard, pour la somme de 103 fr. 50 c., et le 25 juin a
un dit en faveur de Addor, pour Ia somme de 52 fr. 15 c. VII. Schuldbetreibung und
Konkurs. N° 29. 205 Les deux proces-verbaux dA saisie infructueuse constatent llue
quelques jours avant l'execution de la saisie le debiteur .a vendu a Justin Bornand les
immeubles qu'll possedait ä. :8ainte-Croix, et qu'il ne possede plus aucuns biens riere l'ar-
rondissement de Sainte-Croix. Thalmann avait en effet vendu ses immeubles ä J. Bornand
dans les circonstances suivantes ; Un avis paru dans le Journal et Feuille d' Avis de Sainte-
Croix du 23 avril 1898 avait annonce que les immeubles posRedes par Thalmann ä
Sainte-Croix seraient vendus aux ~ncheres publiques le 9 mai suivant. Le notaire G. Addor,
a Sainte-Croix, etait designe pour fournir des renseignements. Le surlendemain de la
publication de cet avis, soit le 25 avril, Justin Bornand-Hössli et A. Thalmann, qui avait
quitte Sainte-Croix anterieurement a cette date, se presen- terent chez le notaire Golay, ä
Lausanne. Celui-ci les voyait pour Ia premiere fois et n'avait reliu aucun avis prealable de
leur visite. J. Bornand exposa que Thalmann voulait lui vendre des immeubles a
Sainte-Croix, que ceux-ci etaient negliges et que le proprietaire avait du reste quitte Sainte-
Croix. Le notaire fut charge d'instrumenter une promesse de vente qui stipula ce qui suit
quant au prix: « Le prix de vente est fixe ä 5000 fr., payable a la pas- sation de l'acte
de:finitif, par . Fr. 4400 - ~n extinction des hypotheques consistant en deux titres, et. . »
600- Fr. 5000 - :au moyen d'un reglement de compte qui interviendra entre parties, dans
lequel l'interet COl!ru sur les deux titres hypo- tMcaires sera porte au debit du vendeur,
ainsi qn'une somme de 400 fr. remise en pret par l'acquerreur. » Le meme jour, Bornand se

fit remettre la grosse de la promesse de vente en ajoutant qu'il ferait stipuler l'acte définitif par un notaire de Sainte-Croix. Cet acte fut instrumenté le 6 mai 1898 par le notaire G. Addor, à Sainte-Croix. Thalmann fut représenté à la stipulation par Ed. Chätelain, à Sainte-Croix, en vertu d'une procuration du 19 avril, l'égahsee le 27 dlt par le Juge de Paix de Sainte-Croix sur présentation du notaire G. Addor. L'acte fait mention que les immeubles vendus sont taxés au cadastre 3662 fr. et porte que la vente a lieu aux conditions suivantes: 1. - Le prix est fixé à 5000 fr., payé. . Fr. 4400 - en extinction des deux titres hypothécaires grevant les immeubles, et. : 600- a tant moins des valeurs avancées ou prêtées par l'acquéreur au vendeur, y compris les intérêts courus sur les titres hypothécaires, les impôts fonciers et l'assurance cantonale, __ -,-,-~_ bl Fr. 5000 - ensemble dont il est donnée quittance à l'acquéreur. 2. - L'entrée en jouissance des fonds vendus a lieu immédiatement. Les immeubles vendus par Thalmann avaient été acquis par lui en 1884 pour le prix de 6000 fr. B. - Par citation du 5 novembre 1898 Eugène Paillard et J. Addor ont ouvert action à Justin Bornand pour faire prononcer : Que l'acte de vente du 6 mai 1898, passe en exécution de la promesse de vente du 25 avril précédent, est, comme la prédite promesse, révoquée et annulée. Cette conclusion était basée en droit sur les art. 285 et suiv. LP. Les demandeurs soutenaient que le prix convenu, de 5000 fr., était notablement inférieur à la valeur des immeubles (art. 286, 1°), que ce prix avait été payé, pour une partie, autrement qu'en numéraire ou valeurs usuelles (art. 287 2°) que le débiteur était insolvable au moment de la stipulation de l'acte attaqué, et qu'enfin cet acte tombait également sous le coup de l'art. 288 LP. C. - Dans sa réponse, J. Bornand a allégué que le prix de la vente du 6 mai 1898 avait été payé de la manière suivante: VII. Schuldbetreibung und Konkurs. NO 29. Fr. 4000 par reprise d'une obligation hypothécaire due à la Caisse hypothécaire de Sainte-Croix; , 70 payés le 3 mai 1898 pour solde de l'intérêt au 17 juillet 1897 sur dite obligation; : 170 payés le 15 juillet 1898 pour l'intérêt au 17 dit sur la même obligation; :1> 419 payés le 2 mai 1898 en remboursement, en capital et intérêts, d'une obligation hypothécaire en second rang due à Oh. Dessemontet; , 50 livres à Thalmann le jour de la promesse de vente; :1> 100 payés le 25 juillet 1898 à Marie Christinaz pour le compte de A. Thalmann; :1> 10 payés le 4 août 1898 à Mathilde Martigny pour le compte de Thahmann; '> 81 pour impôts et frais payés en diverses fois pour le compte de Thalmann; '> 100 livres le 12 septembre 1898 à Thalmann pour solde après règlement de compte. ---- Fr. 5000 Le défendeur a, en outre, allégué qu'au moment de la vente la maison Thalmann était en mauvais état et avait besoin de grosses et nombreuses réparations. Des reconstructions et réparations ont été faites au lieu, ensuite desquelles la dite maison revient au défendeur à 12 953 fr. 31 c., chiffre dans lequel sont compris 100 fr. 30 c. de droits de mutation payés à l'Etat et à la commune. En droit, pour autant que la demande se basait sur l'art. 286 § 1°, le défendeur lui opposait un moyen exceptionnel consistant à dire que cette disposition assimilant l'acquéreur à bas prix au donataire, l'action des demandeurs aurait dû tendre, conformément à l'art. 291, 3e alinéa, à la restitution de la somme dont le défendeur se trouverait soi-disant enrichi. Au fond, le défendeur faisait valoir en substance ce qui suit: Les immeubles de Thalmann étant offerts en vente dans les journaux, le défendeur, qui les trouvait à sa convenance, les a achetés sans s'occuper de la situation financière du vendeur. Il ignorait que celui-ci fût insolvable et n'avait aucune raison de s'en informer. Le prix de vente convenu était un prix sérieux; il n'était pas notablement inférieur à la valeur réelle des immeubles. L'art. 286 § 1° LP. est donc inapplicable. L'art. 287, 2° n'est pas applicable non plus en présence de la manière dont le paiement du prix de vente a été effectué en réalité. Enfin le défendeur conteste

que Thalmann ait en l'intention de frustrer ses créanciers et que lui, défendeur, ait été de connivence dans cette opération. Dans le cas cependant où la vente serait annulée, il s'appuie sur l'art. 291 LP. pour demander la restitution des créances qu'il a payées et de toutes les sommes qu'il a versées à ou pour Thalmann; en outre, il réclame le remboursement de ses dépenses nécessaires et des impenses utiles, soit des réparations et reconstructions qu'il a faites aux immeubles acquis de Thalmann. Le défendeur conclut, en conséquence, à la libération de la demande, tant par voie exceptionnelle qu'au fond. Subsidiairement et reconventionnellement il conclut à ce qu'il soit prononcé, dans le cas où les conclusions de la demande seraient admises : Qu'avant de poursuivre l'exécution du jugement, les demandeurs devront rembourser solidairement au défendeur la somme de 12 953 fr. 31 c., sous déduction des charges hypothécaires qui grevent les immeubles litigieux. Plus subsidiairement, qu'avant toute répartition aux créanciers d'Antoine Thalmann, la dite somme de 12953 fr. 31 c. sera prélevée sur le produit de la vente juridique des immeubles en litige et payée à J. Bornand, sous déduction des charges hypothécaires qui grevent les dits immeubles. A l'appui de ses allégués touchant le mode de paiement du prix des immeubles litigieux, le défendeur a produit une série de quittances des sommes payées par lui à ou pour Thalmann. D. ~ La procédure probatoire a donné lieu à une expertise pour déterminer l'état et la valeur des dits immeubles VII.

Schuldbetreibung und Konkurs. N° 29. Au moment de la vente et depuis les travaux que le défendeur a fait exécuter. Les experts, MM. J. Centurier architecte à Yverdon, et Sylv. Roulier, notaire à Yverdon, après avoir pris connaissance des comptes de travaux produits par le défendeur, entendu les parties et leurs témoins et examiné les lieux, ont déclaré ce qui suit dans leur rapport du 12 juillet 1899 : « La valeur des immeubles vendus n'était, vu l'état du bâtiment, pas supérieure à 5000 fr. Les immeubles de Thalmann n'avaient en avril-mai 1898 qu'une valeur maximum de 5000 fr. La maison était, au moment de la vente, en mauvais état d'entretien et n'aurait pu rester longtemps sans réparations urgentes. De nombreuses réparations ont été faites à l'immeuble qui actuellement, a une valeur que les experts évaluent à 12 000 fr. Le défendeur y a fait exécuter, le bâtiment a été taxé par la commission officielle à 12 000 fr., le sol restant taxé à 162 fr. E. - Par jugement du 17 octobre 1899, la Cour civile vaudoise a prononcé comme suit : La conclusion des demandeurs est admise, et les conclusions libératoires, exceptionnelles et reconventionnelles du défendeur sont repoussées. En outre des faits plus haut exposés, ce jugement admet comme établis, ensuite de preuves par témoins, les deux allégués des demandeurs, Nos 28 et 29, ainsi conçus : 28. Un habitant de Sainte-Croix a déclaré, à Sainte-Croix, en 1898, que son intention était de miser les immeubles de Thalmann et de surenchérir jusqu'à 6000 fr. au moins. 29. Quelque temps avant la stipulation des actes des 25 avril et 6 mai 1898, Thalmann a été en marchandement avec un habitant de Sainte-Croix pour la vente de ses immeubles à 7000 fr. Les motifs de ce jugement seront développés, pour autant que de besoin, dans les considérants de droit du présent arrêt. F. - En temps utile, J. Bornand-Hössi a déclaré recourir XXVI, 2. - 1900 14 210 Civilrechtspflege. au Tribunal fédéral contre le jugement qui précède et conclure à ce qu'il soit réformé dans le sens que les conclusions, libératoires, exceptionnelles et reconventionnelles prises par le recourant dans sa procédure écrite lui soient allouées. G. - Les demandeurs ont conclu à la confirmation du jugement cantonal. Considérant en droit : 1. - L'action actuelle est une action revocatoire basée sur les art. 285, 2-6, 1°, 287, 2° et 288 LP. D'autre part, la valeur de l'objet du litige dépasse la somme de 2000 fr. n'est vrai que le montant des créances des demandeurs contre Thalmann est inférieur à cette somme.

Mais ce n'est pas ce montant qui forme l'objet de la demande. Celui-ci est en réalité représenté par la valeur qui a été soustraite à la saisie des créanciers de Thalmann par l'effet de l'acte attaqué. Or, d'après les constatations de fait de l'instance cantonale, les immeubles vendus valaient, au moment de la vente, 7000 fr. - Après paiement des charges hypothécaires, qui s'élevaient en capital à 4400 fr., il restait donc une plus-value de plus de 2000 fr. sur laquelle les demandeurs auraient pu poursuivre le paiement de leurs créances. (Voir arrêts du Tribunal fédéral *Masse Oswald c. Bähler*, Rec. off. XX, page 404, et *Herzog c. Buholzer*, xxm, 1re partie, page 338.) Quant aux conclusions reconventionnelles du défendeur, elles portent sur une somme de 12 953 fr. 31 c. Les conditions de la compétence du Tribunal fédéral sont donc réunies à l'égard des conclusions des deux parties.

2. - Les demandeurs sont porteurs d'actes de défaut de biens contre Thalmann et la vente attaquée a eu lieu dans les six mois avant la saisie infructueuse pratiquée à leur instance. Ils sont donc fondés à conclure à la nullité de cette vente, en vertu de l'art. 286, 1^o, s'il est établi que leur débiteur a accepté un prix notablement inférieur à la valeur des immeubles vendus. L'instance cantonale a admis que ces immeubles valaient 7000 fr. Cette opinion est basée sur les deux faits, reconnus constants par la Cour cantonale à la suite de preuves par témoins, à savoir, d'une part, qu'un habitant de Sainte-Croix VII. Schuldbetreibung und Konkurs. N^o 29. 211 avait déclaré en 1898 vouloir miser les immeubles de Thalmann et surenchérir jusqu'à 6000 fr. au moins, et, d'autre part, que Thalmann avait été en marchandement, quelque temps avant la stipulation attaquée, pour la vente de ses immeubles au prix de 7000 fr. Ces deux faits n'imposent sans doute pas la conclusion que les immeubles en question valaient réellement 7000 fr. à l'époque de la vente; mais cette conclusion ne saurait cependant être considérée comme erronée. Elle ne peut pas non plus être considérée comme en contradiction avec les pièces du dossier à raison de ce que les mêmes immeubles étaient taxés au cadastre 3662 fr. et que le rapport des experts leur attribue une valeur maximum de 5000 fr. en avril-mai 1898. L'insuffisance de la taxe cadastrale, qui, d'après le jugement cantonal, remontait à 1874, est démontrée par le fait que Thalmann avait payé ses immeubles 6000 fr. en 1884. Quant à la taxe des experts, l'instance cantonale l'a écartée par le motif qu'elle a eu lieu à un moment où les immeubles avaient été complètement transformés et réparés. Il est hors de doute que dans ces conditions l'estimation de la valeur qu'avaient les immeubles avant les réparations offrait des difficultés. On ne saurait dès lors affirmer que ce soit à tort que l'instance cantonale a laissé de côté l'avis des experts pour s'en tenir à d'autres éléments d'appréciation. Le fait, en particulier, que Thalmann avait lui-même payé ses immeubles 6000 fr. en 1884; rapproché du fait qu'en 1898 un habitant de Sainte-Croix avait déclaré vouloir les pousser jusqu'à 6000 fr. au moins en mise publique, est de nature à faire admettre que ces immeubles valaient au minimum 6000 fr. au moment de la vente attaquée. Or, même si l'on s'en tient à ce dernier chiffre, le prix de 5000 fr. accepté par Thalmann doit être considéré comme notablement inférieur à la valeur réelle des immeubles vendus. La disproportion entre cette valeur et ce prix n'a pu échapper aux contractants qui ont dû se rendre compte de l'insuffisance du prix stipulé. La vente du 6 mai 1898 tombe dès lors sous le coup de l'art. 286, 1^o LP.

3. - L'instance cantonale a aussi admis l'application à l'espèce de l'art. 287, 2^o LP. Cette manière de voir serait peut-être justifiée si l'on devait tenir pour démontré, conformément à la teneur des actes de promesse de vente et de vente, et contrairement aux allégués du défendeur dans le procès actuel, qu'une partie du prix de vente a été appliquée au paiement, par compensation, d'une dette antérieure du vendeur vis-à-vis de l'acheteur. Mais les

constatations de l'instance cantonale, ainsi que les pièces du dossier, laissent subsister des doutes à cet égard. À supposer, d'ailleurs, qu'un paiement fait dans ces conditions fût certain, il faudrait encore décider s'il justifierait l'annulation de la vente tout entière, ou si ce ne serait pas le paiement seul qui devrait être annulé en vertu de l'art. 287, 2° LP. Mais étant donné que l'acte d'attaque doit être annulé pour d'autres motifs, il est inutile de chercher à résoudre ces différentes questions.

4. - Les premiers juges ont en fait admis que Thalmann, en consentant la vente du 6 mai 1898 en faveur de Bornand, avait eu l'intention, de connivence avec ce dernier, de porter préjudice à ses créanciers. Cette manière de voir n'implique ni erreur de droit ni contradiction avec les pièces du dossier. Elle apparaît au contraire comme justifiée par les circonstances de la cause. Thalmann avait quitté Sainte-Croix avant le 25 avril 1898 sans prendre de mesures pour assurer le paiement des dettes qu'il laissait dans cette localité. Le commandement de payer du demandeur Addor, du 21 avril 1898, était demeuré sans résultat, et le 9 mai le demandeur Paillard dut, en qualité d'endosseur, payer un effet de change souscrit par Thalmann. Enfin les poursuites exercées par ces deux créanciers aboutirent aux saisies infructueuses des 11 et 25 juin 1898. Dans ces conditions on doit admettre que le 25 avril, jour de la promesse de vente, Thalmann était déjà et savait qu'il était en état d'insolvabilité. On doit également admettre que son cocontractant Bornand connaissait aussi cette situation. Il habitait, en effet, Sainte-Croix; il savait que Thalmann avait quitté cette localité et n'ignorait sans doute pas qu'il y avait fait de mauvaises affaires et y laissait des dettes. Il avait pu, en particulier, avoir connaissance du VII. Schuldbetreibung und Konkurs. N° 29. 213 commandement de payer du 21 avril paru dans la Feuille des avis officiels. S'il est vrai, conformément à la teneur de la promesse et de l'acte définitif de vente, qu'il fût lui-même créancier de Thalmann et qu'une partie du prix de vente dût être appliquée à l'extinction de cette créance par voie de compensation, cette circonstance rendrait vraisemblable l'opinion que si Bornand s'est mis de conclure à l'amiable l'achat des immeubles de Thalmann, ce n'était pas seulement dans le but, légitime en soi, d'éviter la concurrence qu'aurait pu faire naître la mise aux enchères annoncée, mais aussi pour s'assurer le paiement de sa créance sur le prix des immeubles par préférence à celles des autres créanciers. Même en faisant abstraction de cette circonstance, les autres faits de la cause suffisent pour permettre d'affirmer que Bornand a été de connivence avec Thalmann pour frustrer les créanciers de celui-ci. Connaissant sa propre situation, Thalmann a dû prévoir que la vente pour le prix de 5000 fr. d'immeubles qui en valaient 7000 aurait pour conséquence nécessaire de nuire à ses créanciers en les privant du seul élément de fortune sur lequel ils auraient pu se faire payer, les poursuites n'ayant pas fait découvrir d'autres biens saisissables. De son côté, Bornand, connaissant l'état d'insolvabilité de Thalmann, a dû, lui aussi, se rendre compte du préjudice que l'acte conclu à son profit entraînerait pour les créanciers de Thalmann. Or cela suffit, d'après la jurisprudence du Tribunal fédéral, pour que l'acte en question doive être considéré, à la forme de l'art. 288 LP, comme conclu par Thalmann dans l'intention de porter préjudice à ses créanciers avec la connivence de Bornand. (Voir arrêt *Suner c. faillite Suner*, Rec. off. XXI, page 669.)

5. - L'action des demandeurs est donc justifiée en principe aussi bien en vertu de l'art. 288 qu'en vertu de l'art. 286, 1° LP. Quant à son effet, il y a lieu d'observer ce qui suit: Ainsi que le Tribunal fédéral l'a déjà reconnu, l'action révocatoire des art. 285 et suiv. LP n'est pas une action réelle, c'est-à-dire tendant à faire considérer comme non existant le droit réel créé par l'acte d'attaque. (Voir arrêt *Oswald c. Bähler*, Rec. off. XX, page 404.) L'inefficacité d'un acte juridique peut se concevoir comme une nullité absolue, déployant ses effets à l'égard de tout le monde et

se manifestant par la suppression complète des effets de l'acte annulé, ou comme une nullité relative, profitant à certaines personnes seulement, et se manifestant au profit de ces dernières sous la forme d'une obligation de restitution de la part des parties à l'acte. C'est dans ce second sens que doit s'entendre la nullité prévue par les art. 285 et suiv. LP. Le système de la nullité absolue conduirait dans bien des cas à des conséquences excessives et injustes, que l'on ne saurait considérer comme voulues par le législateur et que le système de la nullité relative permet d'éviter, sans nuire d'ailleurs au but de l'action revocatoire, qui est de replacer le demandeur dans la situation qu'il aurait eue vis-à-vis de son débiteur si celui-ci n'avait pas conclu l'acte attaqué. (Voir Bonzanigo, *L'azione Pauliana*, etc., dans le *Repertorio di Giurisprudenza Patria*, 1893, N° 1 et suiv., chiffres 52 et 53 ; Brüstlein et Rambert, *Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite*, art. 285, chiffres 2 et 3, et art. 291, chiffre 2. - Voir aussi loi imper. allem. du 21 juin 1879, sur l'annulation des actes frauduleux d'un débiteur qui n'est pas en faillite ; Kohler, *Gesammelte Abhandlungen*, page 317 et suiv. ; - Cosack, *Das Anfechtungsrecht der Gläubiger*, §§ 43 et 44.) L'action revocatoire n'a donc pas pour effet de détruire le droit réel créé par l'acte attaqué ; mais le demandeur obtient pour lui-même et pour lui seul le droit, dans le but de se payer de sa créance, de faire saisir et réaliser l'objet de cet acte, comme si celui-ci n'avait jamais été conclu et que la chose aliénée fut demeurée la propriété du débiteur. Cette conception de l'action revocatoire a pour conséquence que le tiers acquéreur a le droit d'empêcher la saisie et la vente en indemnisant le demandeur du préjudice que lui a causé l'acte attaqué. Il suit de ces principes que la révocation de la vente du 6 mai 1898 doit avoir pour résultat de faire considérer cet VII. *Schuldbetreibung und Konkurs*. No 29. 215 traité comme non avenue à l'égard des demandeurs, qui peuvent faire saisir les immeubles vendus pour se couvrir de leurs créances, sauf le droit du défendeur d'empêcher cette saisie en payant les dites créances avec intérêts de droit et frais de poursuite. Le préjudice causé aux demandeurs par l'acte révoqué est, en effet, égal au montant de leurs créances, qui, d'après la valeur des immeubles au moment de la vente, auraient manifestement pu être couvertes intégralement par le produit de la réalisation de ceux-ci, après prélèvement des sommes nécessaires dont ils étaient grevés. 6. - L'exception tirée par le défendeur de l'art. 291, dernier alinéa LP doit évidemment être écartée ensuite de la constatation que Bornand connaissait l'état d'insolvabilité de Thalmann et a dû se rendre compte des conséquences dommageables de la vente pour les créanciers du vendeur. A supposer, ce qu'il est inutile d'examiner ici, que l'on doive assimiler l'acquéreur à un donataire pour la part de la valeur de la chose qui dépasse le prix payé, Bornand n'était en tout cas pas de bonne foi. 7. - Pour le cas où la demande serait admise, le défendeur a conclu reconventionnellement à ce que les demandeurs soient tenus, avant de poursuivre l'exécution du jugement, de lui rembourser la somme de 12953 fr. 31 c., et, subsidiairement, à ce que cette somme soit prélevée, avant toute répartition aux créanciers de Thalmann, sur le produit de la vente des immeubles litigieux pour être remise au défendeur, sous déduction des charges hypothécaires qui grevent les dits immeubles. L'instance cantonale a repoussé ces conclusions purement et simplement en partant essentiellement du point de vue que la nullité de l'acte attaqué est absolue, qu'en conséquence les immeubles vendus doivent rentrer dans le patrimoine du débiteur et que les parties auront à faire valoir leurs droits respectifs sur ces immeubles suivant la nature des créances qu'elles possèdent. Or, d'après ce qui a été exposé sous le chiffre 5 ci-dessus, ce point de vue est erroné. Les immeubles objet de la vente 216 *Civilrechtspflege* révoquée ne rentrent pas dans le patrimoine du débiteur ; ils restent la propriété de l'acquéreur ; mais l'admission de l'action revocatoire a pour effet de rendre

aux demandeurs le droit de les faire saisir et vendre pour se payer de leurs créances. Il s'agit de la que la première conclusion reconventionnelle du défendeur ne saurait être accueillie, car si les demandeurs étaient tenus, préalablement à toute saisie, de rembourser au défendeur la somme de 12 953 fr. 31 c., la situation qu'ils auraient eue, si la vente n'avait pas été conclue, se trouverait complètement changée à leur désavantage, et il pourrait même arriver qu'en fin de compte ils se trouvaient en perte si la réalisation des immeubles ne produisait pas de quoi couvrir la somme réclamée par le défendeur. 8. - Si la vente révoquée ne doit pas nuire aux demandeurs, elle ne doit pas non plus leur procurer un bénéfice au détriment de l'acquéreur. Il faut dès lors admettre que le montant, en capital et intérêts, des créances hypothécaires qui grevaient les immeubles au moment de la vente et auraient dû être payées par préférence aux créances des demandeurs, devra actuellement aussi être prélevé sur le produit de la vente des immeubles, avant toute répartition aux demandeurs, pour être remis au défendeur, en ce qui concerne l'obligation de 400 fr. qu'il a remboursée, et au tiers créancier, en ce qui concerne l'obligation de 4000 fr. qui greve encore les immeubles. Dans le cas où la somme des intérêts privilégiés dus sur ce dernier titre et qui devront être prélevés en faveur du créancier dépasserait le montant des intérêts qui se trouvaient dus au jour de la vente révoquée, le défendeur devra subir la retenue de la différence sur le prélevement fait en sa faveur, attendu que les intérêts à partir du 6 mai 1898 doivent être laissés à sa charge comme la contre-partie partielle de la jouissance des immeubles. 9. - Quant aux sommes que le défendeur allègue avoir payées à Thalmann ou pour lui en acquittement du surplus du prix de vente après imputation du capital et des intérêts & VII. Schuldbetreibung und Konkurs. N° 29. 211 des créances hypothécaires, il suffit, pour écarter la demande de remboursement de ces sommes, de constater que la preuve qu'elles aient réellement été payées à tant moins du prix de vente n'a pas été rapportée. Les allégations du défendeur à cet égard sont en contradiction avec la teneur de la promesse et de l'acte définitif de vente; elles ont été contestées par les demandeurs et la seule preuve entreprise a consisté dans la production des reçus des sommes payées. Or ces reçus, à l'exception de celui de 100 fr. signé par Thalmann le 12 septembre 1898, ne fournissent aucun indice que les paiements aient eu lieu à tant moins du solde du prix de vente dû par Bornand. Et quant à ce dernier reçu lui-même, à supposer qu'il puisse être concilié avec la teneur des actes de vente ou qu'il doive faire preuve contrairement à ceux-ci, il aurait fallu, aux termes de l'art. 291 LP, que le défendeur prouvât, pour obtenir la restitution de la somme versée, que celle-ci se trouve encore en mains du débiteur ou que celui-ci en est enrichi, preuve qui n'a été ni entreprise ni même offerte. La restitution des sommes payées à titre de droits de mutation sur la vente révoquée est subordonnée à la même condition, qui manifestement fait ici défaut, puisque ces sommes n'ont pas été versées au débiteur et ne lui ont profité en aucune manière. 10. - Dans la somme de 12953 fr. 31 c., sous déduction des charges hypothécaires, dont le défendeur réclame la restitution par préférence sur le produit de la vente juridique des immeubles, il fait rentrer en dernier lieu le coût des réparations qu'il a faites aux dits immeubles. Si le défendeur avait rapporté la preuve, d'une part, que des réparations étaient nécessaires à l'époque où il a acquis les immeubles, ou le sont devenues avant le moment où les créanciers demandeurs auraient pu normalement obtenir la réalisation juridique des dits immeubles, et, d'autre part, que l'inexécution de ces réparations aurait eu pour effet de réduire le produit de cette réalisation à un chiffre inférieur à la valeur qu'avaient les immeubles au moment où ils ont été acquis, alors la question pourrait se poser de savoir s'il ne serait pas en droit d'être remboursé du coût de ces réparations sur le produit éventuel de la vente

juridique des im- meubles, avant toute repartition aux demandeurs. Mais la preuve de la necessite des reparations ä. l'epoque indiquee n'a pas ew faite, non plus que celle des consequences de leur inexécution. La seule constatation ä. cet egard est celle du rapport des experts d'apres laquelle la maison etait, au moment de la vente, en mauvais etat d'entretien et n'aurait pu rester longtemps sans reparations urgentes. Cette cons- tatation est manifestement insuffisante et ne permet en .aucune falion de Mcider si et dans quelle mesure les repa- rations faites ataient necessaires dans le sens sus-indique. Il est hors de doute, toutefois, que ces reparations ont augmente la valeur des immeubles. Cette plus-value sera representae par l'excédent du produit de la realisation juri- dique des immeubles apres prelevement de la somme de 7000 fr. representant la valeur de ces immeubles au moment de la vente revoquee. Cet excédent reviendra naturellement au defendeur, tandis que la somme de 7000 fr. sera appli- quee, d'abord, au paiement des creances hypothecaires qui grevaient les immeubles au moment de la vente (voir chiffre 8 ci-dessus), puis ensuite au paiement des creances des de- mandeurs en capital, interets et frais de poursuite, le res- tant eventuel devant egalement revenir au defendeur. 11. - Il suit de ces considerations que la seconde con- clusion reconventionnelle est, comme la premiere, mal fondee et doit etre ecartee, sous reserve des droits reconnus au defendeur a teneur des motifs qui precMent. Par ces motifs, Le Tribunal federal prononce: Le recours est ecarte et le jugement de la Cour civile du canton de Vaud, du 17 octobre 1899, confirme dans le sens des motifs du present arret. • VIII. Organisation der Bundesrechtsptlege. N0 30. Vln. Organisation der Bundesrechtspflege. Organisation de la justice civile. 30. Utteif \l 0 m 19. 3 nn nat 1900 in ei etd} en ei d}mib gegen ~oUiger. 219 Art. 56 Org .-Ges. Liegenschaftskauf. Betrüget'ische Angaben des Ver- käufers betr. die Mil'terträgnisse. Haltung des Kaufes durch den Käufer und Schadenersatzklage dessellbell aus Art. 50 ff. in Ver- bindung mit Art. 24 O.-R. Inkompetenz des Bundesgerichtes. Art.231 Abs. 2 O.-R. Auch die Willens mängel beim Liegenschaf{tenkaufe lmd det'en Wirkungen sind vom kantonalen Rechte beherrscht. A. sam 6. 3annar 1898 fam amifd}en bem Stlligel' 3. m.: '€;d}mib, Stanfmann, unb bem mefletgten U:r. molliger, IDCe~get in Bütid} ein Stauf= 6eam. 'taufcf)\letirag 3u ftanbe, \l.lonncf) 180lliger bem eid}mib ein an bel' :Rietetfttal!e, 8ütid} II ge{egene~ ?ffio~n~an~ famt Öfonomiese6äube unb Umgelänbe aum lßteife 1)on 105,000 ~t. \letfetufte. @leid}öeitig trat @d)mib bem ~olliget 111 saren 84,3 Qnabtethneter 2anb in @ee6ad) um ben lßrei~ \lon 30,921 U:r. 55 ~t~. a6. inad} mO[(3ie~nngbtefe~ mertrage~ 6e~au:ptete eid}mib, bel' ~eUagte ~olliget ~a6e i~m 1)Ot bem Staufßabfd}luife über bie lnenbite feinet 2iegenfd}aft bie sanga6e gemad)t, er 6e3ie~e folgenbe IDCiet3infe!. ~ürß ~tbgefd}ofJ 800 ~r., für ben etften eitocf 800 ~r., für ben 3meiten <5tod 850 %r., für ben brUten 700 ~r., fÜt <5tall unb l nemift' 850 ~r. 1111b für bie im ÖtollomieseMube 6efinbUd)e ?ffiol)nuug 320 ~t., im gan3en alfo 4320 ~r. 3n bet ?Bornußfe~ung, bafj biefes san= .ga6en rtd)tig feten, l)n6e et fid} entfd)loifen, l)en l:)om ~etfagten gefotberten Stauf:pretß \lon 105,000 U:t. 3n beaal)len. ~(nläflnd) bel' ~ettigung l)n6e bel' mef(agte fünf IDCiet\ledtäge \lorgemiefen unb betuei liemerft, baa er benjentgen IDCiet\lerltetg, ben er mit !lem IDCietet bel' im Öfonomiegeväube vefinblid)en ?ffio~nung abge" fd}toffen l)abe, bem StUiger f:päter 3ufte[(en merbe. ~rft nad)triigfid} ~(16e fid) l)eraußgefteUt, bafJ baß Öfonomiegebänbe im @ an ae n tinen Binß \lon 850 ~r. avmerfe, bau alfo in biefem ~ettag bel'