

BGE 26 II 345

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_26_II_345

FR: ATF 26 II 345

IT: DTF 26 II 345

Volltext

Civilrechtspflege. Um eine fofde merle-ung l)ilnbeU eß fid) ulluefireitoar im bor" Hegenhen ~aUef unb e~ trifft ilUd) feine ber in her q30Hce ge:: nannten moraußfe~ungen au, l),Oltitl) hie merfc~ung entroeber nid)t a(ß UnfaU im Sinne beß mertrageß altjlttef)en ober au~ ilnbern @rünben \.lOn ber merfid)erung nid)t gebcett \l,)(trc. 3n~oe" fonbere ift merle~ung burd) Streißjäten ober U:räfen in ben aU" gemeinen mertrag~oebingungen ber q30Hce bon ber merftd)erung nid)t au~geltommen, unb menn bie ~eflagte barauf aufteat, bUB ber Stläger im l!(ntragßf(ormu(itr ba~ mOd)illtbenfein \)on fold)en 'iU(afcl)inen in feinem @efd)äftßoetrieo \)ernelnt l)aoe, io ift hieß für ben borfiegenben ~~aU he~l)aI6 unerl)eoHd), met! bma) bie ge~ bad)te ~dlärung beß strägerß bie @efCt)r bel' mede~ullg turtl) ~räfen unb \.treißjäten \)on bel' ?Berfict)erung nur injoltleit ituß" gejd)offen mmbe, Ct(ß cß fid) um ben Sßetrie6 bCß Uägedicl)ett @efd)äfteß l)anbelt, bel' in ffi:ebe ftel)enbe UnfCtU fid) a6er nid)t in biefem @efd)äftßoetrieo, fonbern im ~etrie6 eincß anbern Unter" nel)menß, bel' orUegcnben ?l)rt eine ~utrd)äoiguug bon 40 0/ 0 ber für 9än5lid)e ,Jn\alibität i>erein6arten merfid)erung~fullune feftie~e, unb e~ mUB ~icoet iein)Bemenben l)a6en. va~)Begel)reu ber ~eflagten, ei>entueU ftatt auf Jta:ptta(il6finbl)ng nuf ~e3nl)lung einer ffi:eute au erfennen, tft in hcr6unbeßgerid)t)ltd)en Jnftan~ neu \)orgebrad)t unb taun bal)er gemäu l!(rt. 80 D."@. nitl)t oerüetfid)tigt mcrbcn. velltnatl) l)at baß ~unbe~gerid)t edannt: vie ~erufung ber ~eflagtelt l't'irb a{i3 unoegrüebet ilogcmiefen unb bal)er baß Urtetr be~ D6ergertd)tß beß Stantonß 2u3em \)om 28. veöember 1899 in aUen ~eilen gef)tätigt. 49. Arret du 9 jttin 1900, dans la cause Dttcolomb c01~tre Fische?".
Courtage. - Man, lat ou obligation unilaterale de la part du promettant. - fnterpretation de cet engagement. - Les condi- Hons auxquelles est soume le paiement d'un.:l cOl)nmission sont-elles remplies? - Replicatio dolL A. - J. Fischer, courtier en immeubles a Lausanne, ayant appris que C. Ducoiomb, propriétaire du Chateau de Renens, desirait vendre cet immeuble, lui offrit de servir d'intermediaire pour cette operation. Ducolomb accueillit ces ouvertures et, le 18 juin 1898, remit au notaire Rochat, que Fischer avait envoye aupres de lui pour fixer les conditions du courtage, une declaratioll de la teneur suivallte : 346 CiviJrechtsptlege. . « Monsieur, Q En cas de vente de ma propriete du Chateau de Renens. pm' ~otre entremise, je vous paierai au moment de la stipula- tion de l'acte detinitif, une commission du '2 % du prix; mais il est bien entendu que je ne vous devrai rien si je vends a d'autres qu'a vos clients, alol's meme que vos demar- ches seraient sur le point d'aboutir. » Il va de soi que je conserve toute liberte de velldre sans votre concours, ou de faire vendre par d'autres interme- diaires. » Le present engagement tombera immediatement en cas de vente et en tout cas dans trois mois des aujourd'hui. » (Signe) C. Ducolomb. » Eu possession de cette piece, Fischer s'adressa a M. Goer- gens, chef d'institut a Ouchy, et lui proposa l'achat de la prop'l'iete Ducolomb. Quelques jours apres, il se rendit avec lui au Chateau de Renens, Oll M. Goergens cleclara a Mme Ducolomb, qui l'avait rec;u en lieu et place de son mari malade, qu'il etait acheteur en principe, sauf a discuter ensuite du prix avec M. Ducolomb.

Posterieurement a cette entrevue et anterieurement au 18 septembre 1898, Fischer continua les pourparlers avec Goergens, et fit dans ce but plusieurs courses de Lausanne a Ouchy et Renens, sans toutefois aboutir a un resultat definitif. Dans le courant du mois d'octobre, Ducolomb entra en tractation avec M. le professeur Pareto, qui, par lettre du 30 octobre, lui offrit 125000 fr. de sa propriete, en declarant qu'il renoncerait a l'achat plutot que de dépasser cette somme. A peu pres a la meme epoque, MM. Goergells et Tschumy, ce dernier directeur de l'Hotel Reau-Rivage a Ouchy, chargerent le notaire Gaulis de negocier l'achat du Chateau de Renens. Le 3 novembre 1898, le notaire Gaulis se rendit aupres de Ducolomb. Apres avoir pris connaissance de la lettre de M. Pareto, il declara qu'il avait un autre amateur et demanda H. Obligationenrecht. N° 49. 347 a Ducolomb quel etait son dernier prix. Ducolomb repondit qu'il demandait 135 000 fr., mais ajouta, sur une observation de M. Gaulis, qu'il etait disposé a reduire ce prix a 130 000 fr. a condition que les amateurs prissent un engagement immediat. Le notaire Gaulis revit ses clients, et le jour suivant, soit le 4 novembre, il passait une promesse de vente du Chateau de Renens en faveur de MM. Goergens et Tschumy, Obligable, pour le prix de 130000 fr. Le 29 mars 1899 cette promesse fut executee par la stipulation d'un acte de vente definitif entre M. Ducolomb, d'une part, et la Societe immobiliere d'Ouchy, pour le compte de laquelle agissaient MM. Goergens et Tschumy, d'autre part. A la suite de ces faits. Fischer a ouvert action a Ducolomb aux fins de le faire condamner au paiement de 2600 fr. a titre de commission pour lui avoir procure la vente de son immeuble. Il alleguait que la vente avait ete faite a M. Goergens, qui avait ete presente par lui comme acheteur. Le defendeur conclut a liberation en invoquant les arguments suivants : D'apres l'engagement du 18 juin 1898, la commission si on n'etait due que si la vente avait lieu par l'entremise de Fischer. Or elle a eu lieu par l'intermediaire du notaire Gaulis. Au moment ou elle a eu lieu, Ducolomb ignorait meme le nom des acheteurs. Elle a ete faite non pas a Goergens, mais a la Societe immobiliere d'Ouchy. Enfin elle a eu lieu le 4 novembre 1898, c'est-a-dire longtemps apres que l'engagement contenu dans la lettre du 18 juin avait cesse d'exister. B. - Par l'arret du 24 avril 1900, la Cour civile du canton de Vaud a admis les conclusions de la demande. C. - C'est contre ce jugement que Ducolomb a recouru en temps utile au Tribunal federal pour le faire reformer dans le sens de l'admission des conclusions liminaires prises. par lui devant l'instance cantonale. L'intime a conclu au maintien du jugement attaque. Civili'echts'Bege. Considérant en droit: 1. - L'instance cantonale a admis que l'acte du 18 juin 1898, par lequel Ducolomb s'engageait a payer a Fischer une commission du 2 Ofo sur le prix de vente du Chateau de Renens, si cette vente avait lieu par son entremise, contenait un mandat. Cette maniere de voir ne saurait toutefois etre approuvee. A defaut de dispositions legales réglant la position du courtier, la nature juridique des relations qui s'etablissent entre lui et les personnes qui ont recours a son entremise, doit etre determinee dans chaque cas particulier d'apres les circonstances. Dans l'espece, jamais Ducolomb n'a choisi Fischer comme son representant et ne l'a autorise a vendre sa propriete en son nom et pour son compte. En accueillant ses ouvertures, il a simplement voulu lui garantir une commission si on pour le cas ou la vente du Chateau de Renens aurait lieu par son intermediaire, mais cette garantie ne donnait naissance ni a un mandat, ni a un autre contrat synallagmatique quelconque. Pour qu'il en fut ainsi, il aurait fallu que Fischer, de son cote, eut contracte des obligations vis-a-vis de Ducolomb, qu'il se fut, par exemple, oblige a lui trouver un acheteur ou a faire son possible dans ce but. Mais tel n'a pas ete le cas. Apres comme avant la declaration du 18 juin 1898, Fischer restait libre de s'occuper ou non de la vente du Chateau de Renens ; cette declaration ne creait aucune obligation a sa charge et avait

simplement pour but de déterminer d'avance le montant de la commission à laquelle il aurait droit dans le cas Oll, agissant de son plein gre, il réussirait à faire vendre la propriété de Duco- 10mb. La déclaration en question constitue donc une obligation purement unilatérale, par laquelle Ducolomb s'obligeait à payer à Fischer une commission du 2 fJfo sur le prix de vente du Château de Renens, à la condition que la vente eut lieu par son entremise, et avec cette réserve que l'engagement cesserait ipso jure trois mois après la date de sa souscription - 11. Obligationenrecht. N° 49. 349 . bon. On se trouve donc en présence d'une obligation conditionnelle en même temps que limitée quant à sa durée. Pour justifier son droit à en réclamer l'exécution le demandeur devait donc établir : 1° Que la condition à laquelle l'obligation était subordonnée g' était réalisée. 2° Qu'elle s'était réalisée dans le délai de trois mois pendant lequel l'engagement devait durer. La condition comprenait deux éléments: il fallait d'abord que Ducolomb vendit sa propriété, et il fallait ensuite qu'il la vendit par l'entremise de Fischer j il ne devait donc rien g'il ne la vendait pas, lors même que Fischer aurait fait tout :son possible pour la lui faire vendre en lui présentant un amateur disposé à l'acheter j il ne devait rien non plus s'il la vendait en dehors de l'entremise de Fischer. Mais pour que ce dernier put réclamer l'exécution de l'obligation découlant de l'acte du 18 juin 1898, il ne suffisait pas encore que la condition fut accomplie, il fallait de plus que la vente eut lieu au plus tard le 18 septembre 1898. Or il est établi en fait que Ducolomb n'a pas vendu sa propriété dans les trois mois des le 18 juin 1898, puisque la promesse de vente en faveur de MM. Goergens et Tschumy ou de leur nommable n'a été passée que le 4 novembre 1898. Dans ces circonstances, Fischer ne saurait se prévaloir de l'obligation en sa faveur contenue dans l'acte du 18 juin, JOI'S même qu'il serait établi que la promesse de vente a été le résultat de son entremise ; la seule conséquence du terme suffisait, en effet, pour faire cesser l'obligation que Ducolomb avait contractée envers lui. L'instance cantonale est arrivée à une solution contraire par un raisonnement que Pon ne saurait considérer comme correct. Suivant elle la clause portant que l'engagement contracté par Ducolomb cesserait de plein droit trois mois après, sa souscription devrait être interprétée en ce sens que pour avoir droit à la commission promise, Fischer devait simplement dans le dit délai, procurer un amateur sérieux et présenter des garanties suffisantes de solvabilité pour l'achat du Château de Renens. Mais cette interprétation est en contradiction manifeste avec la teneur de l'engagement lui-même, qui porte que la commission ne sera due que dans le cas de vente et que l'engagement ne sera valable que pour trois mois. Pour pouvoir exiger la commission, il ne suffisait donc pas que Fischer eût proposé un amateur disposé à acheter et offrant des garanties suffisantes, il fallait encore que les parties se fussent mises d'accord et eussent conclu effectivement la vente, ce qui n'a pas eu lieu. La commission n'est donc pas due. Il en serait autrement si, comme semble l'indiquer un considérant du jugement attaqué, Ducolomb avait intentionnellement traîné en longueur les pourparlers avec l'amateur présenté par Fischer pour ne conclure le contrat qu'après l'expiration du délai et pour priver ainsi Fischer de la commission promise. Une pareille manière d'agir, contraire à toute bonne foi, autoriserait Fischer à opposer la réplique doli in contrarium si, ayant agi de la sorte, celui-ci voulait se prévaloir de la clause limitant la durée de son engagement pour se soustraire à son exécution. Les faits reconnus constants en la cause ne permettent toutefois pas d'admettre que Ducolomb ait retardé volontairement et de mauvaise foi la conclusion du contrat. Pour pouvoir le soutenir avec quelque apparence de fondement, il faudrait qu'il fût établi que déjà antérieurement au 18 septembre 1898 l'amateur présenté par Fischer avait offert le prix que Ducolomb s'est décidé à accepter après l'expiration du délai. Or le dossier n'établit rien

de semblable. Il constate que peu de jours apres le 18 juin 1898 M. Goergens de, cla~a aMme Ducolomb qu'il etait acheteu1' du Chateau sauf a diS- euter plus tard du pri .. "(avec M. Ducolomb. Cette' declaratio~ ne signifiait evidemment pas autre chose que ceci, a sayo~r que Goergens etait dispose a acheter si le prix que lui ferait Ducolomb lui semblait acceptable. Elle ne comportait aucun engagement de la part de Goergens et manifestait simple- H. ilbligationenrecht. N. 49. 351 ment son intention d'entrer en pourparlers en vue de l'achat. TI est. en outre constate qu'apres le 25 juin, date de la d~claratiOn su~rappee, et jusqu'au 18 septembre 1898, FIScher a contmue les pourparlers avec Goergens. Mais rien n'establit en quoi ces pourparlers ont consiste. La seule chose qui paraisse demontree, d'une maniere indirecte, c'est que leur resultat a ete negatif et qu'ils ont ete abandonnes. Le jugement cantonal constate, en effet, qu'il n'est pas etabli qu~ l~~ pourp~rlers aient ete continues apres le .18 septembre et Il tesulte, d autre part, de deux lettres versees au dossier que vers la fin du mois d'octobre, soit environ un mois apre; que les negociations avec Goergens avaient cesse Ducolomb etait en pourparlers de vente avec M. le profess'eur Pareto. Dans ces conditions, il est absolument impossible d'admettre que Ducolomb ait intentionnellement traîne en longueur les pourparler! avec Goergens, afin de laisser expirer le delai de trois mois durant lequel son engagement etait valable. Il n'est pas meme prouve que Goergens lui ait fait une offre quelconque avant le 11:1 septembre 1898, de sorte qu'il ne dependait pas de Ducolomb de l'accepter et de conclure le marche. Meme si une offre avait ete faite, cela ne suffirait pas encore; il faudrait etabli de plus que deja avant le 18 septembre l'offre avait ete faite par Goergens d'un prix egal a celui pour lequel la propriete a ete vendue le 4 no- vembre. Or cette preuve fait totalement default. Cela etant, il importe peu que Goergens fnt un amateur serieux et offrant les garanties de solvabilite necessaires . . ' car SI seneux et si solvable qu'il fut, il n' aependant fait aucune offre et n'a en definitive pas achete la propriete de Ducolomb. Ces considerations suffisent pour faire admettre le recours et ecarter la demande de Fischer, car lor8 meme qu'il serait etabli que la vente faite posterieurement au 18 septembre a eu lieu par l'entremise du demandeur, celui-ci ne pourrait pas s'en prevaloir pour reclamer l'execution de l'obligation contractee envers lui par l'acte du 18 juin 1898. Au reste, les faits constates par l'instance cantonale de- 352 Civilrechtspfllß'e. montrent que la vente a eu lieu par l'entremise du notaire Gaulis et non par l'entremise de Fischer. Par ces motifs, Le Tribunal federal prononce: Le recours est declare fonde et le jugement cantonal reforme en ce sens que la demande de J. Fischer est re- pousse. 50. U rtei{ vom 9. ,Juni 1900 i n @a~ en @emeinbe Stloten gegen ~aHig. Haftung einer (zürcherischen) Gemeinde für von ihrem Gemeinde- gutsverwalter ausgestellte und mit falschen Unterschriften weiterer Personen versehene Inhaberobligationen. Art. 846 f. O.-R. - An- spl'uch des Klägers nicht aus dem Papiere (weil die Unterschriften gefälscht ~ind), sondern aus dem der' Ausstelll~ng und Begebung des- selben zu Grunde liegenden Rechtsgeschäfte. - Unpräjudicialität des Strafurteils (das den Gemeindegutsvertvalter wegen Amtsmiss- brauchs und Betn~gs verurteilt hatte) für die Frage der Haf- tung der Gemeinde aus Vertrag. - Vel'bindlichkeit des erklärten Willens des Gemeindegutsvel'walters, für die Gemeinde zu handeln, für letzte1'e. - Vertragsbefugnis des Gemeindegutsverwalters ; kanto- nales Recht. - Al-t. 38 O.-R. A. :nur~ Urteil vom 13. iJeorllar 1900 l,ü bie I. &vpeUa~ tioußfammer beß ,oergeri~tß be~ .lfantonß Büri~ erfannt: :nie ?Benagte ift f~ufbig, bem Stlager 3u oeaal){en: 5000 %r. neoft Binß 3u 4 % l,)om 2. ~eoruar 1898 biß 11. i),ol,)emoer 1898 unb 5 0/0 von Iet;terem :tlatum an, 5000 ~r. neoft Bin~ 3u 5 % \)om 11. ilCovemoer 1898 an, aoaügn~ 1867 tyr. 45 IJ:t~. mert 13. @e:ptemoer 1899. B. @egen btfe~ Urteil l)at bie JBefragte bie ~el'ufung an ba~

JBunbe~geri~t ertart, mit dem Illntrng, e5 feien bie eingeffagten ~orberungen be5 St{ager~
 gegenütier ber JBeHagten im ganaen Umfange 3ll l,)er\JJerren. C. .-J'n ber
 S)au:ptverl)anblung bor JBunbe~gert~t erneuert ber 11. Obligationenrecht. No 50. 3M
 Illn\Jalt ber JBenagten biejrñ ~ertrung~antrag. ~er ~!n\JJaft ne~ jUäger~ oeantragt
 llo\JJeifung be~feoen unb JBefatigung be~ an~ gefo~tenen Urteil~. :na~ JBuube~geri~t
 aiel)t in ~nl)ügung: 1. ~em @emein)erate \IOU StIoten \Jlar bur~ ?Bef~lu13 be~
 ffiegierung~rate~ be~ Stanton~ Büri~ Mm 25. IllprU 1874 bie ?Be\JiUigung erteift
 \Jorben, auf ben .-J'nl)a6er lautenbe ,ooligationen bi~ auf ben ~etrag l,)on 350,000 lJr.
 nu5311gdien. viefie JBe\JH~ Hgung \Jlar urf:prüngli~ für bie Illuftiringung ber WCifef
 ~ur Zeiftung einer @Suvention an bie ilCationat6al)n ertetu \Jorben; bie @emeinbe gao
 aoer in ber tyofge nu~ 3u anbern B\Jecfen \Jteberl)o(t .-J'nl)aoerotiUgationen au~ unb
 fünbigte bte~ öffentli~ an. 150 tft in i)~r. 111 ber ilCeuen Bür~er Beitung \lom 21. Illprt{
 1893 eine namen~ be~ @emeinberate~ l,)om '-j3rüfibenten @. ~6erl)arb edaffene
 '-j3uolUatiou l,)ont 18. Ill:prH g{ei~en ,Jal)res l,)eröffentli~t, \JJonat~ bie :poUtif~e
 @emetnbe !tIoten circa 15--20,000 lJr. 3ur Ill6aal)fung gefünbigter ,ooligationen au
 entrel)nen fu~te; in berjeItien ift gefagt: "mir geoen ,ooligationen "auß alt 3 3/ ~ Ofo
 l,)er3in~li~ auf brei .-J'al)re feft, mit nad)l)eriger „1/ '}. jal)riger Stünbigung. ,offerten finb
 3lt ri~ten an ben Unter~ „3ei~neten." SDur~ biere '-j3uolifation i>mmlaft, fet;te fi~ her
 gegen\Jürtige Stiager ~. ~iiffig in ~orgelt mit l)em @emeinl)eb~ :präfibenten unb
 mer\Jnfter ~berl)arb 3um B\Jecfe be~ ~r\Jero~ \)on @emeinbcooHgationen in
 mertitnbung. ~r er\Jarti Mn 'Dem" leloen je gegen ~in3al){un9 \)on 5000 tyr. 3ullü~ft bie
 DtiHga~ tion ilCr. 550 d. d. 11. ~)(oventoe' 1892, fpüter bie ,otiligatiou ilCr. 452 d. d. 2.
 ~e6ruar 1894. JBeibe ,obligationen fnuten üoer 5000 tyr. un'o finb 3u 4 % l,)er3in~li~
 gefteUt. :nie erftere lautet auf brei, Me le~tere auf 3\Jei ,Jal)re feft, mit fpilterer oebieitig
 freiftel)enber fe~monatlid,)er Stünbigung . .-J'n oeben tyilUen gef~al) ber ~rroerb ni~t im
 Illmt~(ofale 'oe5 @emein'oel'riifibenten ober l)Ser\JJafterß, fonbern im Q:afe @d)neeoefi in
 Büri~, \Jlof)in ~6er~ l)arb ben Stlügen oriefCid) oeftellt l)atte; e~ fteft) aocr feft, ba~
 ~oerf)arb baoui ni~t in eigenem ilCamen, fonbern im ilCamen 'oer @emeinbe gel)anbelt
 l)at. ,Jn ben ~ormufaren, auf \JJeld)ell bie ~eiben DoHgationen au~geftellt finb, ift für bie
 Illngatie ber @Summe, üoer \JJel~e bie üoligation au~gefteUt \JJirb, bes Bin~e

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte
 Originaltext. Quellen-URL siehe oben.