

## BGE 28 II 514

Bundesgericht (BGE), 1902-11-22, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_28\\_II\\_514](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_28_II_514)

FR: ATF 28 II 514

IT: DTF 28 II 514

### Volltext

Civilrechtspflege. 62. Arrêt du 22 novembre 1902, dans la cause Ringger, der., rec., contre CHA.uque, deman" int. Vente d'immeubles. - Action, de la part du vendeur, en exécution d'une pl'omeRse de vente d'immeubles, negociée par un mandataire. Art. 231 CO. Incompetence du TF. pour statuer sur l'action. Art. 56,57 OJF. - Exception de l'acheteur qu'il n'avait pas donné mandat POUR l' acheter en son nom les immeu., bles, compétence du rF. - Existence d'un pareil mandat. - Contrat conclu par représentant. Art. 07 CO. La dame veuve Louise Giaque, née Montandon et ses quatre filles, au Lode, demanderesse au procès actuel, sont copropriétaires in divis d'immeubles dans la Commune du Locle, provenant de la succession de leur mari et père; en raison de son incompétence en matière d'affaires, dame Giaque demanda et obtint de l'autorité tutélaire qu'il lui soit nommé en la personne du notaire Jacot un curateur, en même temps tute ur de ses enfants. Le domaine fut affermé pour 3 ans jusqu'au 23 avril 1904, à Fred. Reber, agricul- teur à Beauregard, et un café-restaurant, situé sur le do- maine, fut loué pour le même laps de temps à H.-Aug. Bour- quin, à la Saignotte. Les deux contrats de bai! prévoient les in- demnités à payer aux preneurs en cas de résiliation anticipée. En août 1901, dame veuve Ringger, née Werner, defen- deresse. fit auprès du notaire Jacot une démarche en vue de l'acquisition de la propriété Giaque; après avoir consulté ses pupilles, le notaire Jacot répondit le 31 août que ceux-ci seraient disposés à vendre leur immeuble pour le prix de 55000 fr. Dame Ringger visita alors le dit immeuble, mais ne répondit rien, et le 1<sup>er</sup> octobre 1901, le notaire Jacot lui écrivit en demandant sa décision. Le lendemain 2 octobre, le notaire Quartier se présentait chez le notaire Jacot annon~ant être chargé de négocier l'achat de la propriété Giaque pour un dient dont il ne donna pas le nom à ce moment, mais qui n'était autre que dame Ringger . Le 5 octobre, le notaire Jacot répondait que, « sous réserve IV. Obligationenrecht. No 62. 515 d'homologation par l'autorité tutélaire, dame veuve Giaque consentait à abaisser à 48000 fr. le prix de vente de son domaine des Monts du Lode, à charge par l'acquéreur de continuer ou résilier les baux existants, à ses risques et périls ». Le 23 octobre, le notaire Quartier annonce à son corres- pondant que l'amateur des immeubles Giaque ne peut ac- cepter un prix supérieur à 45000 fr., et cela à la condition .que l'immeuble soit remis franc et libre de tout bai! à la Saint-Georges prochaine. Le 2 novembre, le notaire Jacot répondait que dame Giaque est disposée à passer promesse de vente avec l'ac- quereur, dont elle demande le nom, pour le prix de 45000 fr. ; 11 déclare d'autre part qu'il est impossible de livrer l'immeuble franc de bai! pour le 23 avril 1902, tout en offrant son inter- vention pour obtenir des conditions favorables de résiliation. Il demande enfin si l'entente peut être considérée comme définitive SOLIS réserve d'homologation par l'autorité tuIeIaire. Le 6 novembre, le notaire Quartier, écrivant à son collègue, maintient l'offre de 45000 fr., l'immeuble étant livré franc du bai! du café pour le 23 avril 1902, et du ball du domaine pour 1903. Ensuite de ces exigences, le notaire J acot fit des demar- ehés auprès du locataire du café et obtint de lui la promesse de résiliation du

bail pour la Saint-Georges 1902 moyennant une indemnité de 400 fr.; cet arrangement fut tenorisé le 16 novembre au pied du bail. Le 14 novembre déjà, le notaire Jacot, dans un entretien avec le notaire Quartier, lui avait dit avoir réglé la question de la résiliation du bail du café, et avoir annoncé que l'autorité tutélaire serait appelée à donner son approbation au projet de vente. Le 15 novembre en effet, l'autorité tutélaire autorisait Jacot à vendre le domaine de ses pupilles au tiers représenté par le notaire Quartier, pour le prix de 45000 fr., l'entrée en jouissance devant avoir lieu au plus tôt le 23 avril 1902, les vendeurs prenant à leur charge les indemnités de 400 et 200 fr. aux locataire et fermier. Le lendemain 16 novembre, le notaire Jacot avisa par 516 Civilrechtspflege. téléphone le notaire Quartier de l'approbation de l'autorité tutélaire qui rendait la vente définitive. Le notaire Quartier répondit: aussi téléphoniquement, à son correspondant de préparer la promesse de vente en laissant en blanc le nom de l'acquéreur, puis, le 18 novembre, l'avocat Jeanneret vint annoncer de la part du notaire Quartier que l'acquéreur était dame Ringger, et rédigea la demande de rédiger la promesse de vente à remettre à M. Quartier. Le notaire Jacot rédigea en deux doubles la promesse de vente, conformément à ce qui était convenu, en la datant du 19 novembre le même jour il envoyait ces deux doubles au notaire Quartier en demandant le retour de l'un des originaux, signé par dame Ringger. Le 20 novembre, le notaire Quartier accuse réception de l'envoi; il fait savoir que dame Ringger demande qu'il soit spécifié que l'installation électrique, le matériel du jardin. et le jeu de boules sont bien compris dans la vente. A cela, le notaire Jacot répond le 22 novembre que l'installation électrique et les hangars des jeux de boules rentrent bien dans la vente, mais qu'il n'en est pas de même des ponts de plateaux du jeu, des boules et des quilles, ainsi que du mobilier du jardin, propriété du locataire. Des lors la dame Ringger ne donna plus signe de vie, et ne fit rien répondre à trois lettres du notaire Jacot au notaire Quartier, des 29 novembre, 17 et 30 décembre 1901. Le 8 janvier 1902, elle se présenta au bureau du notaire Jacot, elle remit les deux doubles de la promesse de vente, non signés, en disant qu'elle renonçait à l'acquisition des immeubles Giauque. Il résulte du reste des actes que le notaire Quartier a constamment tenu sa clientèle au courant des négociations en cours avec le notaire Jacot, lui a communiqué les lettres de ce dernier et a insisté, soit le 8 janvier 1902, soit encore après, auprès de dame Ringger, en vue d'obtenir sa signature de la promesse de vente, en attirant son attention sur l'incorrectitude de sa conduite et les conséquences du refus de signer cette pièce. IV. Obligation en reche L No 62. 517 Ensuite de lettres du notaire Jacot des 10 et 17 janvier 1902, demandant des explications sur l'attitude de dame Ringger, le notaire Quartier ne put qu'exprimer son étonnement sur la manière d'agir de sa cliente. Par lettre chargée du 15 mars 1902, le notaire Jacot mit la défenderesse en demeure de se présenter le 20 mars en l'étude du notaire Sandoz, au Locle, pour procéder à la signature de l'acte de vente de la propriété Giauque. La défenderesse, qui ne se présenta pas, avait, par lettre de l'avocat Colomb du 18 mars, contesté avoir donné mandat au notaire Quartier de négocier l'achat en question, et avoir jamais été avisée de la correspondance qui l'engagerait. Ensuite de ces faits, le curateur et tuteur des demandresses a conclu, par demande notifiée le 12 mai 1902: Principalement : 1. A ce que la défenderesse soit condamnée : a) à passer acte authentique de transfert des immeubles spécifiés, avec installation de l'électricité, ce aux conditions convenues, soit: immeubles francs d'hypothèques et libres de bail du café des le 23 avril 1902, du domaine des le 23 avril 1903, - prix de 45000 fr., - entrée en jouissance le 23 avril 1902 au plus tard; b) à en payer le prix avec intérêts à 5 O/o de l'entrée en jouissance. 2. Prononcer qu'au refus de la défenderesse de passer acte dans le délai à impartir par le tribunal, le jugement tiendra lieu

de l'acte authentique et en déploiera les effets. Subsidiairement, en cas de rejet des conclusions principales. Condamner la demanderesse à payer au curateur et tuteur des demandeurs la somme de 5000 fr. avec intérêt à 5 Ofo des l'introduction de la demande, sous réserve de moderation de justice. A l'appui de la conclusion principale, les demanderesses invoquent les art. 231, 36, 1 et 9 CO, 1226, 1227, 1238 du Cc neuchâtelois et, sur la conclusion subsidiaire, les dispositions des art. 50 et suiv. et 110 et suiv. CO. 518 Civilrechtspflege. La defenderesse a conclu à libération des fins de la demander attendu qu'elle n'a jamais donné mandat au notaire Quartier d'acquiescer pour elle les immeubles Giauque, mais qu'elle l'avait seulement chargé de prendre des renseignements sur la base desquels elle a renoncé à traiter. Elle conteste en outre qu'en l'espèce il y ait eu promesse de vente dans le sens de la loi, et elle invoque tant les dispositions du Code civil neuchâtelois que celles du CO sur la formation des contrats, leur forme, leur conclusion par représentant et le mandat. Par jugement du 19 juillet 1902, le Tribunal cantonal de Neuchâtel a alloué aux demanderesses leur conclusion subsidiaire réduite à la somme de 4500 fr. Le dit jugement admet tout d'abord qu'il y a eu mandat donné par la demanderesse au notaire Quartier d'acquiescer pour elle la propriété Giauque, les parties étant d'accord tant sur les clauses principales que sur les points accessoires du contrat ; le jugement ajoute que des pourparlers entre parties ou leurs représentants, il ne résulte pas que leur intention ait été de ne se lier définitivement que par une promesse de vente rédigée dans la forme usuelle et dans les termes consacrés; qu'au contraire il ressort de l'ensemble des opérations constatées que les deux parties ont contracté l'obligation de vendre et d'acheter aux conditions déterminées. La tribunal constate enfin que le refus de dame Ringger de remplir ses obligations a causé aux demanderesses un dommage se montant au dixième du prix de vente convenu et qu'en l'espèce il convient, par des motifs d'ordre pratique et d'opportunité, d'allouer aux demanderesses leur conclusion subsidiaire de préférence à la conclusion principale. C'est contre ce jugement que la defenderesse a recouru au Tribunal fédéral en reprenant ses conclusions, et subsidiairement en concluant à la réduction de la somme allouée. La recourante invoque spécialement le fait qu'en déclarant le contrat formé par la lettre Quartier du 6 novembre 1901 et la réponse téléphonique Jacot du 16 novembre, l'instance cantonale a violé l'art. 37 CO, puis la circonstance qu'en IV. Obligationenrecht. N° 62. 519 admettant que les parties n'avaient pas convenu de donner au contrat la forme spéciale de la promesse de vente le tribunal a donné une solution de fait contraire aux pièces du dossier et viole l'art. 14 CO. Statuant sur ces faits et considérant en droit : ~. - L'action des demanderesses est une action en exécution d'une promesse de vente d'immeubles, tendant à faire prononcer que la defenderesse est tenue de passer acte d'achat d'immeubles, et les conclusions subsidiaires demandent l'allocation d'une indemnité pour inexécution d'une promesse de vente d'immeubles. 01' la jurisprudence du Tribunal fédéral a constamment admis que la disposition de l'art. 231 al. 1 CO est absolue, c'est-à-dire que les ventes immobilières demeurent, à tous égards, soumises exclusivement au droit cantonal. ~eme au cas où les cantons, ainsi que l'a fait celui de Neuchâtel dans la loi du 6 février 1883 (art. 11), auraient déclaré que le CO a force de loi complémentaire pour les contrats demeurant régis par la législation cantonale c'est à titre de droit cantonal seulement que ces dispositions de droit fédéral doivent être appliquées. (Voir arrêt du Tribunal fédéral dans la cause Mikolajczak c. Brunner, Rec. off. XIII, p ... 506. et SUIV., et sur les conséquences de ce principe, Stachelin c. Buser, zbsd. XVI, p. 168, consid. 2; Huber c. Stucki, du 15 novembre 1890 ; ibid. XVI, p. 804, consid. 2. Haas c. Himmler et Peter, ibid. XVI, p. 389 et suiv. Lisi: bach c. Zimmermann. ibid. XVII, p. 105, consid. 2, et~.) Le

recours apparait donc comme irrecevable pour autant qu'il porte sur le fond meme de la cause, soit sur les consequences de l'inexecution, de la part de la defenderesse d'une promesse de vente immobiliere, point sur lequel l'instance cantonale ne pouvait appliquer, et n'a applique en effet aux termes memes de l'arret attaque, que le droit cantonal, notamment art. 1227 Cc, sur lequel sont basees les conclusions, tant principales que subsidiaires, de la demande. C'est egalement en application du meme droit qu'il y avait lieu de resoudre la question de savoir si les parties etaient convenues de donner au contrat la forme speciale de la promesse de vente. Le Tribunal federal est des lors incompetent pour examiner le grief souleve specialement dans le recours. 2. - En revanche le Tribunal de ceans est competent pour examiner l'exception soulevee par la defenderesse, consistant a pretendre qu'elle n'avait pas donne mandat au notaire Quartier pour acheter en son nom les immeubles dont il s'agit, et que, charge par elle seulement de prendre des renseignements, le dit notaire aurait excede ses pouvoirs. En effet, la question de savoir quels sont les droits ou les devoirs d'un mandataire n'a aucune connexite avec le contrat de vente d'immeubles, et elle doit etre examinee au regard des dispositions du droit federal, alors meme que le contrat en vue duquel le mandat aurait ete concerne ne doit etre apprecie qu'en application du droit cantonal. (Voir arrets du Tribunal federal dans les causes Fournaise c. Perrottet, Rec. off. XX, p. 1137, consid. 1; Orelli c. Gschwind, ibid. XXI, p. 496, consid. 1; Kneubübler c. Schumacher, ibid. XXIII) p. 1062, consid. 2; Wagner c. Ineichen, ibid. XXV II, p. 851 et suiv., consid. 3, etc.) 3. - En ce qui concerne l'existence d'un mandat confie au notaire Quartier, les solutions de fait donnees par l'instance cantonale ne sont en contradiction ni avec les faits resultant de l'instruction, ni avec les pieces de la cause. Dame Ringger doit des lors etre reputee avoir dument ratifie les negociations faites en son nom par le notaire Quartier, et le tribunal cantonal, en admettant l'existence d'un mandat, ainsi que la ratification des actes qui ont eu lieu ensuite de ce contrat, a sainement apprecie les preuves intervenues. 4. - Le notaire Quartier n'a, a la verite, fait connaitre le nom de dame Ringger que le 18 novembre 1901, soit posterieurement a la conclusion definitive du contrat. Toutefois l'art. 37 CO n'exige point que le representant fasse connaitre au moment de la conclusion du contrat le nom de la personne au nom de la quelle il dit agir, mais il suffit, ce qui a eu lieu en l'espece, qu'il ait fait connaitre qu'il agissait comme mandataire d'un tiers, designe ou non par son nom, ou que l'autre partie ait du inferer des circonstances qu'il y avait IV. Obligationenrecht. N° 62. 521 rapport de representation. 01' jamais, ä. aucune epoque des negociations, le notaire Quartier ne s'est donne pour un amateur personnel des immeubles Giauque ; bien au contraire, et des le debut, il est constant qu'il a agi au nom d'un client dont le nom ne devait pas etre revele ä. ce moment; c' est ainsi que, dans ses lettres posterieures, le notaire Quartier continue a parler d'un client, et le notaire Jacot, dans sa correspondance, fait egalement de nombreuses allusions au client de son confrere. Le 16 novembre encore, en annoncant au notaire Jacot que l'affaire est en regle, Quartier invite 'Celui-ci a laisser en blanc, dans la promesse de vente, le nom de l'acquerateur, d'ou il suit qu'il agissait comme representant, au moment de la conclusion du contrat, en acceptant les offres des proprietaires des immeubles vendus. Le fait que le nom du represente n'a ete indique que deux jours plus tard, est indifferent, puisque, dans les circonstances susrap. IIees, le representant legal des vendeurs devait admettre l'existence d'un rapport de representation, et cela d'autant plus que le represente n'etait autre que l'amateur originaire, a savoir la demanderesse. Le recours est ainsi depourvu de tout fondement sur ce point. Par ces motifs, Le Tribunal federal prononce: 1. - Il n'est pas entre en matiere, pour cause d'incompetence, sur le recours } en

tant qu'il porte sur les conséquences de l'inexécution d'une promesse de vente. n. - Le dit recours est écarté sur les autres points, et le jugement rendu entre parties par le Tribunal cantonal de Neuchâtel, le 19 juillet 1902, est maintenu à cet égard. XXVIII, 1!. - 1. 902 31>

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