

## BGE 51 II 570

Bundesgericht (BGE), 1925-06-08, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_51\\_II\\_570](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_51_II_570)

FR: ATF 51 II 570

IT: DTF 51 II 570

### Volltext

570 Obligationenrecht. N° 87. 2. - Dies führt zur Gutheissung der Berufung und der Klage, ohne dass es notwendig wäre zu dem vom Kläger • in Bezug auf den Wechsel von 2850 Fr. weiterhin erhobenen Einwand Stellung zu nehmen. Demnach erkennt das Bundesgericht: Die Berufung wird begründet erklärt, das Urteil des Handelsgerichts des Kantons Zürich vom 8. Juni 1925 aufgehoben und die Aberkennungsklage gutgeheissen. 87. Anit cl. 1 & ne Bection civile clu 17 clecembre 19. dans la cause Schalclenbranclt contre Hintq. co art. 216: Nullite d'une promesse de vente dans laquelle les parties n'ont indique qu'une partie du prix effectivement convenu, le solde ayant fait l'objet d'une reconnaissance de dette sous seing-privé. A. - Le 27 janvier 1925, les parties ont passe en la forme authentique un contrat contenant les stipulations suivantes: « M. Louis Hintzy promet de vendre a M. Albert Schaldenbrandt, qui promet d'acheter, la totalite des immeubles que M. Hintzy possecte a Porrentruy, fau- bourg St-Germain. La vente qui aura lieu incessamment se fera pour et moyennant le prix principal de trente mille francs (30000 fr.) payable le jour de l'entree en jouissance le premier mai 1925 ... Sont egalement compris dans la vente et sans augmentation de prix, un hangar demontable et toute l'installa- tion electrique des bâtiments ... » Le meme jour, Schaldenbrandt a souscrit et remis a Hintzy une reconnaissance de dette libellee comme suit: «Je soussigne, Albert Schaldenbrandt. negociant ä. Porrentruy, reconnais devoir ä. M. Louis Hintzy aux Obligationenrecht. N° 87. 571 Cötes (Bourrignon) la somme de 4000 fr. - quatre mille - pour solde du prix des immeubles que M. Hintzy s'est engage ä. me vendre suivant promesse de ce jour. Cette somme est payable le 1 er mai 1925. } B. - Hintzy s'etant refuse ä. passer l'acte de vente, Schaldenbrandt a ouvert action contre lui en concluant ä. ce qu'il plaise a la Cour d'appel du canton de Berne : condamner Hintzy ä. passer l'acte de vente definitif aux conditions stipulees dans la promesse de vente, lui fixer un delai pour signer le dit acte, designer un tiers pour signer racte en cas de refus du defendeur, . condamner le defendeur ä. proceder dans le registre foncier aux inscriptions necessaires au transfert des immeubles. eventuellement attribuer au demandeur la propriete des immeubles. le jugement a intervenir devant servir de titre d'acquisition et tenir lieu d'autorisation de transfert, plus eventuellement. ordonner l'inscription des immeu- bles au registre foncier comme propriete du demandeur. Hintzy a conclu au rejet de la demande en ex.cipant de la nullite de la promesse de vente. cette nullite decou- lant du fait que l'acte n'enonc;ait qu'une partie seulement du prix convenu, lequel etait en realite de 34000 fr., ainsi qu'il resultait des termes memes de la reconnais- sance de dette signee le meme jour. Le demandeur a replique que la somme de 30000 fr. correspondait bien au prix. des immeubles et que la difference de 4000 fr. representait le prix du mobilier consistant dans les installations electriques et un hangar. na soutenu en outre qu'une transaction etait intervenue entre parties au cours du proces, transaction aux termes de laquelle Hintzy se declarait d'accord de donner suite ä. la promesse de vente moyennant le versement d'une somme supplementaire de 2000 fr. Le defendeur a reconnu qu'un projet de transaction 572

Obligationenrecht. N° 87. avait He établi, mais a declare qu'il avait refuse de le signer. D'autre part, il a contesM qu'il eut jamais eM question d'une vente distincte pour les installations electriques et le hangar. Si la promesse d~ vente a ete dressee pour 30000 fr. au lieu de 34000 fr., c'etait uniquement, disait-il, pour eluder le paiement d'une partie des droits de mutation. Par arret du 15 septembre 1925, la Cour d'appel du canton de Berne, a deboute le demandeur de ses conclu- sions et l'a condamne aux frais de la cause. C. - Le demandeur a recouru en reforme en repre- nant ses conclusions et en concluant subsidiairement au renvoi de la cause devant l'instance cantonale pour nouveau jugement. Le defendeur a conelu a la confirmation de l'arret. Considerant en droit: 1. - (Refutation et rejet du moyen tire de la pre- tendue transaction. ) 2. - Il en est de meme du moyen consistant a pre- tendre que la somme de 4000 fr. dont fait mention la reconnaissance de dettes ne se rapportait pas aux immeu- bles, mais avait ete stipulee comme prix du mobilier vendu en meme temps que les dits immeubles, a savoir les installations electriques de la maison et un hangar. La these du demandeur se h.eurte egalement sur ce point aux constatations du jugement. L'instance cantonale a admis en effet, sur la base de la deposition du notaire qui a instrumente l'acte, que jusqu'au jour de la passation de cet acte, il n'avait jamais He question d'un autre prix que celui de 34000 fr. et que c'est au moment de l'instrumentation que, sur la proposition de la femme du defendeur et en vue de diminuer le montant des impôts a payer, que les parties s'avisèrent de n'indiquer dans l'acte que la somme de 30000 fr. et d'envisager le surplus comme equivalent au prix des installations eIectriques et du hangar, mais Obligationenret:ht. N° 87. 57J que les parties savaient alors pertinemment que ce mode de procedcr ne constituait qu'un subterfuge sur l'incor- l'ection duquel le notaire n'ayait d'ailleurs pas manque d'attirer leur attention. Mais n'eut-on meme pas sur les pourparlers qui ont precooe la signature du contrat les indications ci-dessus, non plus que les constatations egalement faites au sujet de la nature du hangar et de la valeur reelle des installa- tions electriques (465 fr.), qu'il suffirait pour repousser la these du demandeur de se reporter aux textes de la promesse de vente et de la reconnaissance de dette, la premiere prevoyant expressement que la vente pour le prix de 30000 fr. comprenait egalement le hangar et les installations electriques, la seconde, non moins expressement, que la somme de 4000 fr. etait due « po ur solde du prix des immellbles »)). 3. - Il resulte de ce qui precede que l'on se trouve en l'espee en presenee d'une promesse de vente dans laquelle les parties n'ont indique qu'une partie du prix effectivement convenu, le solde ayant fait l'objet d'une reconnaissance de dette en la forme d'un acte sous seing prive. L'instance eantonale a estime qlle la promesse de vente etait nulle parce que ses enonciations ne correspondaient pas a la volonte reelle des parties, qu'il s'agissait en d'autres termes d'un acte entache de simulation et par consequent depourvu d'effet et, quant a la convention effectivement voulue - promesse de vente au prix de 34000 fr. - elle devait egalement etre tenue pour nulle, parce que non constatee en la forme legale. Le Tribunal federal ne peut que se rallier acetate argumentation. Sans doute est-il vrai que dans les deux causes Oberhäsli c. Bruggmaull-Dobler et Haldimann c. Wälti (RO 49 II p. 466 et suiv. et 50 II p. 142 et suiv.), il s'est refuse a admettre la nullite de deux actes de vente ou le prix indique ne ecorrespondait pas non plus au prix reel de la yente. :\lais, comme l'instance 574 Obligationenrecht. N° 87. cantonale le releve a bon droit, on ne saurait assimiler completement l' espee actuelle aux deux cas en question. Quoi qu'il en soit du point de savoir si la difference des obligations assumees par les parties dans un contrat de vente et dans une simple promesse de vente suffirait ou non a justifier une solution differente, ce qui distingue essentiellement l'espee actuelle des deux cas precites, c'est qrie tandis que les

circonstances permettaient alors de contester qu'on se trouvât en présence d'un contrat simulé, l'exception de simulation apparaît au contraire comme fondée dans la présente cause. Pour réfuter l'argument tiré de la simulation, il suffisait alors, en effet, de constater que, comme la partie non indiquée du prix se trouvait déjà payée lors de la passation de l'acte, le prix qui y était énoncé correspondait bien à ce qui restait du à ce moment-là, de telle sorte que l'engagement de payer cette somme devait être considéré comme l'expression exacte et complète des obligations incombant à l'acheteur relativement à cet élément du contrat. Or on ne saurait en dire autant en l'espèce actuelle. En effet, lorsque les parties déclaraient s'engager, l'une à aliéner, l'autre à acquérir les immeubles pour le prix de 30000 fr., elles n'exprimaient pas leurs véritables intentions, car la différence de 4000 fr. n'était pas encore payée (la souscription ni la remise de la reconnaissance de dette ne pouvant évidemment être assimilée à un paiement), et, d'autre part, l'acheteur, aussi bien que le vendeur, savait pertinemment qu'il ne pourrait se libérer de ses obligations moyennant le seul versement de 30000 fr., mais qu'il lui resterait encore à s'acquitter du montant de la reconnaissance de dette. Et les parties l'avaient si bien compris, qu'elles ont cru devoir rappeler expressément dans cette pièce que la somme de 4000 fr. était due « pour solde du prix des immeubles que M. Hintzy s'est engagé à... vendre suivant promesse de ce jour ». Ainsi les parties étaient bien d'accord de conclure l'Obligationenrecht. N° 8, 8. 575 sur la base de 34000 fr., mais au lieu de faire constater cet accord dans un seul et même acte, dans la forme requise, elles ont en fait stipulé le prix dans deux actes distincts et dont l'un seulement répond aux exigences légales. Or ce procédé est évidemment contraire à la prescription de l'art. 216 al. 2 CO, qui exige l'observation de la forme authentique en ce qui concerne tous les éléments essentiels du contrat et n'est dès lors pas respecté lorsque, sur l'un de ces points, cette forme n'a servi qu'à la constatation d'une partie seulement des obligations incombant aux contractants.

4. - Quant à la question de savoir ce qu'il en serait du cas où la reconnaissance de dette n'indiquerait pas la cause de l'obligation, elle ne présente pas d'intérêt en l'espèce et il n'est dès lors pas nécessaire de l'examiner. Le Tribunal fédéral prononce: Le recours est rejeté et l'acte attaqué est confirmé. 88. Sentenze. 29 dicembre 1925 delle. Ia Sezione civile nella causa Unione di Banche Svizzere contro Kariotti. Sottrazione di titoli dati in pegno ad una Banca e loro sostituzione con altri della stessa natura e qualità. Negato, nel caso in esame, un danno risultante da quest'operazione al debitore pignoratizio, quest'ultimo, in base all'art. 423 CO, ha però diritto all'arricchimento ehe la Banca ne ha conseguito. Interpretazione di questo disposto. 10 Causa contro Emilio Mariotti, in Bellinzona. A. - Verso la fine del 1908 la banca Credito Ticinese in Locarno apriva ad Emilio Mariotti un credito di 20 000 franchi. contro costituzione in pegno di diversi titoli, tra i quali 35 azioni del Credito Italiano del valore nominale di 500 lire. Il 7 novembre 1909 E. Mariotti contraeva presso lo stesso istituto un altro

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