

## BGE 56 II 163

Bundesgericht (BGE), 1930-01-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_56\\_II\\_163](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_56_II_163)

FR: ATF 56 II 163

IT: DTF 56 II 163

### Volltext

162 Erbrecht. N° 25. aber an, die Beweislast sei umgekehrt, wenn der Zustand der Urteilsunfähigkeit durch einen frühem behördlichen Akt allgemein festgestellt worden sei, was hier zutreffe. , Diese Auffassung wird, teilweise in Anlehnung an die Erläuterungen zum Vorentwurf des WB II S. 64, a,~ch in Kommentaren zum ZGB vertreten (RosSEL und MENTHA 2. Auf I. N. 95; HAFTER 2. Auf I. Art. 16 N. 16; ESCHER, Art. 467 Anm. 2 a; TuoR, Art. 466 N. 6 und 12 ; ähnlich EGGER, 2. Aufl. Art. 16 N. 16). Es kann ihr jedoch nicht beigeplichtet werden. Nach Art. 8 ZGB gilt der dort aufgestellte Grundsatz, dass derjenige das Vorhanden- sein einer behaupteten Tatsache zu beweisen hat, der aus ihr Rechte ableitet, überall da, wo das Gesetz nichts anderes bestimmt. Eine Ausnahme ist hier aber weder ausdrücklich vorgesehen, -noch ergibt sie sich notwendig aus andern Vorschriften des Gesetzes. Deswegen ist natürlich ein behördlicher Akt, durch den die Urteils- unfähigkeit festgestellt wurde, im Rechtsstreit über die Gültigkeit eines Testamentes der betreffenden Person nicht bedeutungslos. Die Partei, welche die Urteilsunfähigkeit behauptet, wird ihn als Beweismittel verwenden und der Richter wird ihn mit dem übrigen Beweismaterial würdigen. Damit schafft diese frühere Feststellung der "l:-rteilsunfähigkeit indessen höchstens eine tatsächliche Vermutung, hat also bloss Bedeutung als Beweisgrund, nicht als Rechtsvermutung, m .. a. W. Bedeutung nur für die Beweiswürdigung, nicht für die Beweislastverteilung. Die gegenteilige Auffassung würde in vielen Fällen die prozessuale Stellung des Ungültigkeitsklägers in unge- rechtfertigter Weise verbessern und den frühem Fest- stellungen einen Wert beimessen, den sie oft gar nicht haben. Denn bekanntermassen wird im Entmündigungs- verfahren bisweilen leichthin Geisteskrankheit oder Gei- stesschwäche angenommen; zudem brauchen sich die Anforderungen an die geistige Gesundheit a,ls Voraus- setzung der allgemeinen Handlungsfähigkeit einerseits und der Testierfähigkeit anderseits nicht zu decken.

Sachenrecht. N° 26. III. SACHENRECHT DROITS REELS 26. Arrit da la Ile Section civUe du 27 man 1930 dans la cause Societe immobiliere Fundus C. contre Beltra.mi et da.me Bianchini. 163 Art. 837 eh. 3 Oe. - L'entrepreneur ou le sous-traitant qui travaille pour le compte d'un locataire, ce dernier fut-il meme autorise par le proprietaire, n'a pas droit a l'hypothèque legale si le proprietaire n'est pas responsable du cout des travaux. A. - La sooiere immobiliere « Fundus C. » est proprle- taire d'un immeuble sis a l'angle de l'avenue de Mall et de la roe des Savoises a Geneve. Suivant contrat du 9 avril 1925, elle a loue la totalire de cet immeuble a dame Bian- chini, pour une duree de 18 ans, soit du l er octobre 1926 au 30 septembre 1944, et pour le prix de 22000 francs par an. Il etait entendu que l'immeuble serait utilise comme « bar-dancing ». L'art. 5 du ball disposait a cet egard ce qui suit : «La preneuse pourra installer et transformer l'immeu- ble loue pour l'adapter a ses besoins commerciaux, toute- fois, elle devra a cet effet presenter les plans a l'approbation de la bailleresse, laquelle pourra surveiller les travaux, sans toutefois y mettre opposition, pour autant que les autorlres competentes auront donne leur approbation. Ces aménagements et

transformations seront faits exclusivement a la charge de la preneuse, meme ceux de ma-  
~onnerie et de pourtrason, de plancher et toiture, en un mot tous les travaux meme ceux  
necessaires pour de grosses reparations en cas de vetusre. A la fin du bail, toutes les  
ameliorations et amengements qui auraient pu etre execures par la preneuse resteront la  
propriere exclusive de la ballleresse. } ) Dame Bianchini fit proceder aux transformations  
prevues. Un sieur Beltrami notamment fut charge par 164 Sachenrecht. N0 26.  
l'entrepreneur general Badel des travaux de menuiserie et de charpente. Le 7 decembre  
1926, dame Bianchini fut declaree en . faillite. Beltrami produisit pour 13 826 fr. 70,  
somme qui fut admise par la masse. Le 12 janvier 1927, Beltrami mit l~ sociem en demeure  
de lui payer le montant de sa facture ou de lui fournir des Sllretes en application de l'art.  
839 Ce. Ill'avertissait que si satisfaction ne lui etait pas donnee, Il requerrait l'ins-  
cription d'une hypothque legale. La sociere ayant repondu par une fin de non recevoir, il requit et  
obtint du Tribunal l'inscription provisoire de l'hypotMque pour le montant de sa creance.  
L'inscription fut prise le 10 mars 1927. B. - Dans le delai qui lui avait ere fixe, Beltrami  
ouvrit action contre la masse en faillite Bianchini et contre la sociere immobiliere Fundus C.  
pour faire reconnaitre qu'il etait creancier de la susdite somme et etait en droit de faire  
convertir l'inscription provisoire de l'hypothque en une inscription definitive. Le 17 juillet,  
en cours de proces, la faUlite fut revoquee, dame Bianchini ayant obtenu un concordat aux  
termes duquel elle s'engageait a payer a ses creanciers le 100% de leurs creances au moyen  
des benefices realises par une sociere anonyme dite du Moulin Rouge, qui reprenait  
l'exploitation de l'etablissement. Les creanciers devaient recevoir des obligations de secqnd  
rang non productives d'interets, mais amortissables a raison de 10% par an au minimum. Il  
etait toutefois stipule que les creanciers ne donneraient quittance definitive que «  
moyennant fidele execution par dame Bianchini et la sociere du· Moulin Rouge » des  
conditions du concordat. Beltrami refusa d'adherer au concordat. Ce dernier ayant recueilli  
les majorites requises fut homologue. L'instance fut alors reprise par Beltrami contre la  
societe Fundus C. et dame Bianchini personnellement. Dame Bianchini n'a pas procede et  
n'a plus compare apres la premiere audience. Sachenrecht. N° 26. 165 La societe  
defenderesse s'est opposee a la demande en invoquant divers moyens qui peuvent se  
resumer comme il smt: La sociere n'a pas commande de travaux a Beltrami et est restee  
etrangere au contrat passe entre lui et dame Bianchini. Elle a ignore l'existence des tra-  
vaux. Aucun plan ne lui a ere soumis, contrairement a l'art. 5 du bai!. Les travaux destines a  
l'amengement du batiment etaient de nature speciale et ne devaient profiter qu'au tenancier,  
le baU etant de longue duree. Il etait du reste stipule qu'ils devaient rester a la charge du  
locataire, ce qui demontrait que la proprietare entendait n'en etre en aucun cas responsable.  
L'art. 837 Ce n'accarde le droit a l'hypothque legale que pour les creances que les entre-  
preneurs et artisans possedent contre le proprietare ou un entrepreneur et non contre une  
autre personne. Le demandeur ne possede d'ailleurs plus de creance, ayant ere paye, en  
execution du eoncordat, par la cession d'obli- gations de la sociem du Moulin Rouge.  
Beltrami a persisre dans sa demande, soutenant q ue le droit a l'hypothque legale de  
l'entrepreneur ne presup- pose pas un lien de droit entre le proprietare, mais deeoule du seul  
fait d~e prestation de travail jointe a une fourni- ture de materiaux. Les travaux dont il  
s'agissait, disait-il, etaient considerables; ils impliquaient la refecion de l'immeuble entier  
et le proprietare aurait du les executer lui-meme vu l'etat de vetuste de l'immeuble. Contrai-  
rement a ce qu'a pretendu la defenderesse, les plans ont ete soumis a un de ses  
administrateurs. Les tra vaux etaient prevus par le bail et par consequent autorises· par la  
proprietare. On peut meme illre qu'ils ont profite a l'immeuble puisque c'est en prevision de

leur execution que le loyer a ete porte de 15000 a 20000 francs. Le demandeur ayant ignore jusqu'en cours d'instance la clause du bail prevoyant que les plans devaient etre prealablement soumis a la proprietare, cette clause ne lui est pas opposable. Il en est de meme de celle qui prevoit que le cout des travaux restera a la charge du locataire. 166 Sachenrecht. No 26. Le demandeur a conteste enfin la valeur du moyen tire du concordat, les obligations remises ne constituant pas un paiement mais une garantie. C. - Par jugement du 2 fevrier 1929, le Tribunal a adjuge au demandeur ses conclusions et condamne les defenderesse aux depens. Sur appel de la defenderesse, la Cour de Justice civile de Geneve a, par arret du 17 decembre 1929, confirme ce jugement en ramenant toutefois a 12 481 fr. 30 la somme pour laquelle l'hypothèque etait accordee, retenant sur ce point que le demandeur reconnaissait avoir eu un acompte de 1268 fr. 70. n. - La defenderesse a recouru en reforme en reprenant ses conclusions liberatoires. Le demandeur a conclu au rejet du recours et a la confirmation du jugement. Considerant en droit : 1. - Dame Bianchini n'ayant pas recouru, l'arret doit donc etre considere comme definitif a son egard et il n'y a pas lieu de rechercher si c'est a bon droit ou a tort qu'elle a ete mise en cause. 2. - Il est incontestable que le droit de requerir l'inscription de l'hypothèque legale instituee par l'art. 837 ch. 3 ne suppose pas necessairement l'existence d'un lien contractuel entre le proprietare de l'immeuble et le titulaire de la creance, puisqu'aux termes memes de la loi ce droit est reconnu au sous-traitant aussi bien qu'a l'entrepreneur general. Ce n'est pas une raison cependant pour en conclure que le seul fait d'une fourniture de travail, jointe ou non a une fourniture de materiaux, soit un titre suffisant pour beneficier de l'hypothèque. Dans ses deux arrets du 25 juin 1913 dans la cause Gürtler contre Laub (RO 39 II N° 40) et 18 novembre 1914 dans la cause Masse Waldvügel contre les fils de J. Frutiger (RO 40 II N° 80), le Tribunal fMeral a deja eu l'occasion de relever que l'obligation du proprietare Sachenrecht. N° 26. 167 de laisser grever son immeuble au profit du sous-traitant etait limitee, quant a son etendue, a la somme dont il avait pu devenir debiteur du chef des travaux en question. Il n'y a aucun motif de se departir de ce principe qui non seulement repond au but de l'institution, mais seul, comme on l'a deja dit, tient compte des interets legitimes des deux parties en cause. Si la loi a en effet etendu sa protection au sous-traitant malgre l'absence d'un rapport contractuel entre lui et le proprietare, il ressort de l'histoire de l'institution que c'est avant tout par une consideration d'ordre pratique, autrement dit pour eviter que le proprietare ne tourne la loi en interposant entre lui et l'auteur des travaux un tiers, c'est-a-dire un homme de paille, envers lequel seul il deviendrait debiteur. Tirer de la la consequence qu'il ne serait pas necessaire que le proprietare fut debiteur envers qui que ce soit du cout des travaux serait donc inadmissible et de plus contraire a la regle selon laquelle toute disposition qui cree un privilege ou une exception doit s'interpreter strictement. Quant a fonder le droit de l'entrepreneur ou du sous-traitant sur la consideration qu'ils ont augmente la valeur de l'immeuble et meriteraient de ce seul fait une situation privilegiee, quelques allusions qu'on ait pu y faire au cours des travaux legislatifs, il est incontestable qu'elle n'a pas trouve son expression dans la loi. Celle-ci ne contient aucune disposition que l'on puisse interpreter dans le sens d'une reference a la notion d'une plus-value. Aussi bien si le Legislatateur y avait attache de l'importance, il eut ete tout d'abord logique de proportionner et de limiter en tout cas la garantie a la plus-value resultant du travail ou des fournitures livrees. Or la loi ne dit rien de cela, mais au contraire, comme il a ete juge dans les arrets precites, confere en principe la garantie pour le montant meme de la creance du constructeur (entrepreneur ou sous-traitant) contre celui qui l'a charge du travail (proprietare ou entrepreneur general).

Au reste, il y a certains genres de travaux qui, bien que nécessaires, ne se traduiront pas par un *Sachenrecht*. N° 26. forcément par une augmentation appréciable de la valeur de l'immeuble et si l'on devait faire intervenir ici la notion de la plus-value, il arriverait qu'il faudrait dans certains cas dénier le droit à l'hypothèque, alors que d'après les termes de la loi ce droit serait pourtant incontestable. Si l'on part du principe que le propriétaire n'est pas tenu de laisser prendre l'hypothèque au delà du montant dont il est devenu débiteur pour les travaux en question, on doit logiquement en conclure que lorsqu'il ne doit rien et n'a jamais rien du de ce chef, il n'est pas obligé de fournir de garantie. Il est vrai que certains passages de ces mêmes arrêts semblent réserver l'hypothèque ou les travaux auraient été exécutés sur l'ordre d'un tiers, mais avec l'autorisation du propriétaire, et l'assimiler au cas où le propriétaire a effectivement à répondre du coût des travaux. Mais à supposer qu'il faille donner ce sens à une remarque faite incidemment à l'occasion d'une comparaison théorique entre la situation du propriétaire et celle du fabricant sous l'empire de la loi du 25 juin 1881, cette opinion ne saurait être maintenue. C'est tout d'abord des cas où elle irait à l'encontre du texte légal, car s'il est vrai que même dans l'hypothèse où les travaux ont été commandés par un tiers, le sous-traitant pourrait encore arguer de ce qu'il possède une créance contre l'entrepreneur général, ce dernier en tout cas ne pourrait pas soutenir qu'il possède une créance contre le propriétaire, et l'on aboutirait ainsi à ce résultat: soit à s'écarter des termes de la loi pour accorder néanmoins l'hypothèque à l'entrepreneur général, soit, en la refusant, à reconnaître plus de droits au sous-traitant qu'à l'entrepreneur général, ce que le législateur n'a certainement pas voulu. Bien moins encore qu'en ce qui concerne le montant de la garantie serait-il possible de faire intervenir ici la notion de plus-value, considérée comme un titre suffisant pour fonder le droit à l'inscription. Il se peut en effet - et ce sera même le cas le plus fréquent - que les travaux *Sachenrecht*. N° 26. 169 ne soient exécutés que dans l'intérêt du tiers, le locataire, par exemple, pour les besoins de sa profession ou de son industrie comme aussi pour sa propre commodité, et qu'ils ne profitent par conséquent en rien au propriétaire. Il suffit de citer le cas d'un médecin, d'un dentiste, ou d'un restaurateur. Comme on ne peut obliger le propriétaire à conserver la même destination à l'immeuble, il serait évidemment contraire à l'équité de l'obliger à répondre de travaux pour lesquels il n'a assuré aucune responsabilité. S'il est normal, comme le Tribunal fédéral l'a déjà relevé, que même dans le cas où les travaux ont été commandés par le propriétaire, le sous-traitant se donne la peine de s'informer si le lot de travaux qui lui a été adjugé rentre ou non dans le devis général passé entre le propriétaire et l'entrepreneur général et s'enquière même du prix pour lequel il a été porté en compte, il est encore plus normal que celui qui est chargé d'un travail par un autre que le propriétaire prenne la précaution de rechercher, non pas seulement si le propriétaire a donné son autorisation, mais si et dans quelle mesure il en répondra. Cela est d'autant plus naturel que le propriétaire ne sera pas toujours en mesure de connaître le nom des entrepreneurs engagés par le tiers, qu'il pourra même se faire qu'il n'ait pas connaissance des travaux et que pratiquement il ne lui serait donc pas possible de notifier aux constructeurs qu'il entend n'assumer aucune responsabilité du chef de leurs prestations. Tout autre serait la situation si le propriétaire était tenu de par la loi, sinon par un contrat, d'indemniser l'auteur de la commande du coût des travaux, et l'on pourrait alors se demander si, dans ce cas là, l'entrepreneur et le sous-traitant ne seraient pas fondés à requérir l'inscription de l'hypothèque légale. Mais la question ne se posant pas en l'espèce, il n'est pas nécessaire de la trancher. Non seulement il n'a pas été allégué que dame Bianchini était ou aurait été en droit de se retourner contre la défenderesse pour lui réclamer tout ou partie

Sachenrecht. No 27. du prix des travaux, mais il est constant, au contraire, que la défenderesse n'a autorisé les travaux qu'à la condition expresse qu'ils seraient à la charge de la locataire. Il résulte de ce qui précède que dans de telles circonstances le demandeur n'avait aucun droit à revendiquer le bénéfice de l'hypothèque légale. Il n'est donc pas nécessaire non plus d'examiner quel a pu être l'effet du concordat sur les droits du demandeur envers dame Bianchini. Le Tribunal fédéral prononce : Le recours est admis et l'arrêt attaqué est réformé en ce sens que les conclusions de la demande sont rejetées. 27.

Arrêt cité 1a. IIe Section civile du 3 avril 1930 dans la cause Pont contre Martin. 1. Relation entre l'art. 969 et l'art. 682 c. c. Question laissée ouverte. 2. Le délai d'un mois prévu à l'art. 681 a l. 3 pour faire valoir un droit de préemption, court du jour où le titulaire de ce droit a, en fait, connu la vente, quelle que soit la source d'où il a tiré cette connaissance. 3. Question de savoir s'il suffit que le titulaire du droit de préemption ait eu connaissance de la vente purement et simplement, ou s'il faut, en outre, qu'il ait connu les conditions essentielles de cet acte. Question laissée ouverte. A. - Les nommes Louis Comina, Jean, Philippe, Henri et Louis Pont étaient copropriétaires d'une maison d'habitation sise à Glarey sur Sierre. Louis Pont étant décédé, ses ayants cause offrirent à part de copropriété aux enchères publiques. Philippe Pont et Mme Euphrosine Martin songèrent tous deux à miser, mais ils y renoncèrent, trouvant la mise à prix trop élevée, et les enchères ne donnerent pas de résultat. Peu après, soit le 16 octobre 1926, cette part de copropriété fut vendue de gré à gré à Euphrosine Martin. Une copie conforme de l'acte de vente a été déposée aux dossiers de la cause. Cet acte désigne tout d'abord par leurs noms, prénoms et qualités les parties au contrat. On constate que la représentante de l'hoirie, soit la veuve de Louis Pont, « vend, cède et abandonne » à Euphrosine Martin la part d'immeuble qui était réputée appartenir au défunt et qui est décrite avec précision. L'acte indique ensuite le prix: de la vente - 4200 francs - et établit les modalités du paiement. Enfin il fixe la date de l'entrée en jouissance de l'acheteuse et réserve le congé à donner au locataire actuel. L'inscription au registre foncier eut lieu peu après la signature de l'acte. Au début de l'année 1927, Euphrosine Martin entra en jouissance de l'appartement naguère habité par feu Louis Pont et vint y loger elle-même. B. - Au printemps 1927, Henri et Jean Pont entreprirent la construction d'une véranda attenante à l'immeuble. S'estimant lésés par leurs travaux, Euphrosine Martin les assigna en justice. Après l'audience de conciliation, qui eut lieu le 9 avril 1927, l'un des deux copropriétaires assignés par Mme Martin mit le recourant actuel, Philippe Pont, au courant de cette affaire. Ce dernier était d'ailleurs lui-même intéressé à la construction de la véranda. Ce qu'ayant appris, Mme Martin l'assigna à son tour par un exploit des 23/25 avril 1927, où il était dit entre autres : « ... C'est sans droit que vous avez fait au bâtiment d'habitation à Glarey, dont l'instance est propriétaire d'une part, des transformations qui empiètent sur les droits de l'instance ... » Cet exploit fut notifié à Philippe Pont en personne. O. - Par exploit des 27 mai et 1er juin 1927, Philippe Pont notifia à Euphrosine Martin qu'il entendait exercer son droit de préemption, et, le 31 mai, lui ouvrit action à cet effet. E. - Par jugement du 9 janvier, communiqué le 6 février 1930, le Tribunal cantonal du canton du Valais a complètement déboué le demandeur. AB 56 II - 1930 I'