

mise en gage des échantillons par Hager pour une somme alors encore inconnue, le défendeur était certainement fondé, au moment où il a agi contre ce dernier, à se considérer comme lésé dans ses intérêts pécuniaires ensuite des procédés irréguliers de son voyageur. Gyger ignorait en outre, à la dite époque, s'il pourrait rentrer sans opposition en possession de ses échantillons, dont il estimait la valeur à plus de 500 francs.

5° Si l'on prend en outre en considération la disparition de Hager à partir du 26 avril pendant près d'une quinzaine, ses écarts de conduite de nature à compromettre le renom de la maison qu'il représentait, et la circonstance que, pour les excuser, le demandeur a faussement allégué une maladie imaginaire, la plainte de Gyger n'apparaît pas comme inconsiderée ou comme téméraire; au contraire le défendeur pouvait à bon droit estimer alors, — comme l'autorité pénale neuchâteloise l'a du reste admis, — qu'il était victime d'actes ou de manœuvres portant le caractère d'abus de confiance.

6° Même si l'on devait admettre que Gyger, après avoir rencontré à Yverdon Hager qui rentrait à Neuchâtel, aurait dû, au préalable, tenter un règlement de compte et un arrangement avec lui, et ne pas persister dès l'abord à réclamer l'arrestation de son employé, les conclusions de la demande n'en devraient pas moins être repoussées, et le jugement du tribunal cantonal confirmé, attendu qu'il demeure acquis, notwithstanding, qu'en réalité c'est Hager lui même qui, par sa manière d'agir, a été la cause des mesures de rigueur prises contre lui.

Par ces motifs,

Le Tribunal fédéral

prononce :

Le recours est écarté, et le jugement rendu entre parties par le tribunal cantonal de Neuchâtel, le 7 mars 1895, est maintenu tant au fond que sur les dépens.

69. Arrêt du 3 mai 1895 dans la cause
Orelli contre Gschwind.

Le défendeur Jean Gschwind, entrepreneur à la Servette, Petit-Saconnex, Genève, était propriétaire de la maison portant le N° 7 de la Place de la Fusterie à Genève. Cet immeuble lui rapportait un revenu locatif d'environ 12000 fr. Dans le cours des dernières années, Gschwind a fait à son immeuble des réparations qui en ont augmenté la valeur locative; l'époque, pas plus que l'importance de ces réparations, ne résultent d'une manière exacte des données du dossier; l'arrêt attaqué semble admettre qu'elles eurent lieu dans le courant des années 1893 et 1894.

Gschwind, désireux de vendre son immeuble, entra en relations à cet effet avec le demandeur Charles Orelli à Genève, et le 9 février 1892 il lui signa la pièce suivante, le corps de l'acte étant de la main d'Orelli :

« Je soussigné déclare autoriser Monsieur Charles Orelli à vendre pour le prix de cent neunante-cinq mille francs (soit 195 000 francs la maison que je possède à Genève, Place de la Fusterie, N° 7). D'autre part une commission de 2000 francs sera due par le vendeur à M. Charles Orelli en cas de vente par son intermédiaire, elle sera payable comptant après la signature de l'acte de vente par les parties.

» Genève le 9 février 1892,

» (signé) J. Gschwind. »

Cette date et cette signature sont de la main du défendeur. A l'origine du présent procès, soit lorsque cette pièce fut communiquée par le conseil du demandeur à celui de Gschwind, elle renfermait encore une adjonction tout à la fin. La dernière phrase se trouvait ainsi conçue : « elle (c'est-à-dire la commission) sera payable comptant après la signature de l'acte de vente par les parties, *la commission due à la promesse de vente.* »

Dans ses écritures des 17 septembre et 15 octobre 1894, le défendeur contesta catégoriquement que ces derniers mots

eussent figuré sur l'écrit signé par lui. Il affirma au contraire qu'ils avaient été ajoutés après coup, à la suite d'un abus de blanc-seing.

Dans ses conclusions du 27 novembre, Orelli répondit que la dernière phrase, « ajoutée après » sur l'engagement, l'avait été en la présence du défendeur. Dans la suite du procès, il la fit disparaître en la raturant.

Bien qu'autorisé à vendre la maison Gschwind dès le 9 février 1892, Orelli ne paraît pas avoir tenté à cette époque des démarches dans ce but. De son côté le défendeur est resté assez longtemps sans suivre à son projet ; il a expliqué à ce sujet qu'en mars 1893 il était tombé malade à la suite d'un accident et qu'il avait dû garder le lit pendant dix-huit mois. Il existe au dossier une lettre produite par Orelli et portant la date du 14 mai 1894, signée par J. Gschwind, mais d'une autre écriture que celle de l'engagement du 9 février 1892 ; cette lettre est de la teneur suivante :

« Monsieur,

» En réponse à votre honorée du 10 mai je viens vous faire savoir que mon immeuble Fusterie 7 rapporte actuellement à peu près 12 200 francs. Ne connaissant pas très bien l'état locatif de ma maison, veuillez je vous prie vous adresser à MM. Pilet et Séchehaye régisseurs, rue Petitot 6 ; ils pourront vous donner de plus amples renseignements.

» Mes salutations empressées,

» (signé) J. Gschwind. »

La date de cette lettre, soit le millésime 1894, paraît avoir subi une altération ; Gschwind a expliqué à cet égard que cette lettre a été écrite par sa fille, aujourd'hui dame Fischer, et cela en 1893, alors que lui-même était entre la vie et la mort et incapable de parler. Orelli n'a pas contredit ces affirmations, qui paraissent d'autant plus plausibles que le demandeur, lequel a produit les copies d'autres lettres adressées par lui à Gschwind, n'a jamais produit celle du 10 mai, à laquelle la lettre du 10 mai 1894 ou 1893 dit répondre.

Au printemps de 1894 Gschwind s'occupa de nouveau de la vente de son immeuble. Il a allégué à ce sujet qu'en mai

1894 il aurait fait écrire à Orelli par sa fille cadette une lettre lui donnant l'état locatif détaillé de sa maison et fixant maintenant le prix de vente à 218 000 francs. A l'appui de cet allégué, le défendeur a produit une pièce qui paraît être un brouillon. De son côté Orelli avait, à l'origine, contesté devant la première instance avoir reçu une lettre de ce genre, mais plus tard, devant l'instance d'appel, lorsque Gschwind a renouvelé ses affirmations, Orelli n'y a pas opposé de nouvelles dénégations.

Vers la même époque, les projets de vente de Gschwind prirent une autre direction par le fait qu'un amateur lui était amené par un autre agent d'affaires, M. Gédéon-Alexandre Lenoir. Il résulte de la déposition sermentale de ce dernier devant la Cour de justice, qu'il fut effectivement chargé au mois d'avril 1894 par M. Ch. Fouilloux, rentier, de lui acheter un immeuble à Genève ; après avoir examiné avec lui différentes affaires qui n'aboutirent pas, il lui proposa l'immeuble Gschwind à la Fusterie, qu'il savait être à vendre. Fouilloux entrant dans ces vues, Lenoir fit le 26 mai à M. Fuog, négociant à Genève et mandataire de Gschwind, une offre de 190 000 francs qui fut refusée. Le 28 mai, Lenoir dut partir pour le service militaire, mais il chargea son employé Bouchardy de continuer à s'occuper de l'affaire avec M. Fouilloux. Les tractations continuèrent en effet entre Fuog au nom de Gschwind, et le bureau de M. Lenoir, qui lors de son départ avait consenti à indiquer à Fuog le nom de son commettant Fouilloux, à la condition qu'il fût bien entendu que cela ne lui fit pas perdre sa commission sur l'affaire. A la fin de mai Fouilloux avait fait une offre ferme de 195 000 francs, mais Gschwind voulait d'abord 210 000 francs, somme qu'il réduisit plus tard à 200 000 francs, tous frais à la charge de l'acheteur. Le 9 juin Fuog fit part de ces conditions à Lenoir, qui rentra du service militaire le lendemain.

Les négociations étaient sur le point d'aboutir entre les représentants des parties, lorsque Fouilloux, qui avait vu sur la *Feuille d'Avis* des annonces insérées par Orelli, alla voir ce dernier, qui lui proposa précisément aussi l'immeuble

Gschwind, en lui disant qu'il pouvait l'avoir pour 195 000 francs, somme inférieure à ce que demandait Gschwind, et même à ce qu'offrait Fouilloux, lequel était alors disposé à aller jusqu'à 198 000 francs.

Le 11 juin, Fouilloux écrivit à Orelli qu'il était disposé à conclure pour 195 000 francs, et qu'il attendait sa réponse dans la journée du lendemain, ne voulant pas rester lié au delà de cette date.

Orelli accepta de son côté et le lendemain 12 juin il passa avec Fouilloux, au nom de Gschwind, en un seul exemplaire signé par les deux parties, une promesse de vente par laquelle il lui vendait l'immeuble Gschwind pour le prix de 195 000 francs, les frais de mutation et d'acte étant à la charge de l'acquéreur. Le même jour Orelli informa Gschwind, par lettre chargée, de la vente passée par lui pour son compte, et il l'avisa en même temps que les pièces étaient déposées en l'étude du notaire Rivoire.

Ce dernier convoqua de son côté Gschwind à son étude pour passer l'acte au prix de 195 000 francs ; les parties s'y présentèrent, mais Gschwind contesta que Orelli eût pouvoir pour traiter en son nom ; néanmoins, sur les instances de Fuog, Gschwind et Fouilloux se mirent d'accord pour traiter directement ensemble au prix de 198 000 francs, et l'acte fut passé, paraît-il, le jour même. Fouilloux reconnut avoir eu tort de se mettre en rapport avec Orelli, et, comme il était très ennuyé de ce qui s'était passé, il consentit de plus, pour en finir honorablement, à prendre à sa charge la moitié de la commission qui serait due à Lenoir.

A la suite de ces faits Gschwind porta, au dire d'Orelli, une plainte pénale contre ce dernier, pour abus de mandat, mais il fut renvoyé à mieux agir.

Par exploit du 27 juin 1894, Orelli ouvrit de son côté la présente action, dans laquelle il conclut à faire prononcer que Gschwind est condamné à lui payer, avec intérêts et dépens, la somme de 2000 francs pour commission sur la vente de l'immeuble de la Fusterie, due conformément à l'engagement du 9 février 1892.

Pour prouver que ce mandat n'a jamais été révoqué, le demandeur a produit la lettre susvisée de Gschwind ou de sa fille, portant la date prétendue du 14 mai 1894 ; il a versé en outre au dossier une déclaration de Fouilloux portant que c'est Orelli qui lui a indiqué et vendu le premier l'immeuble Gschwind.

Le défendeur a conclu au rejet de la demande en contestant que la vente ait eu lieu par l'intermédiaire d'Orelli, et il a allégué que, postérieurement à l'acte du 9 février 1892, il a fait à son immeuble des réparations qui ont eu pour effet d'en augmenter la valeur locative et la valeur vénale ; il a ajouté que le demandeur avait été avisé, en mai 1894, que le prix de vente de l'immeuble Gschwind était maintenant de 218 000 francs.

Statuant en la cause par jugement du 4 décembre 1894, le tribunal de première instance de Genève a admis la demande et condamné Gschwind à payer à Orelli 2000 francs, avec dépens. Ce jugement se fonde sur le fait que c'est Orelli qui a trouvé le premier Fouilloux comme acquéreur ; si Gschwind a cru devoir promettre à Lenoir une commission sur l'augmentation de 3000 francs sur le prix primitivement fixé par lui dans le mandat du 9 février 1892 conféré à Orelli, ce fait est étranger au demandeur, qui a droit en vertu des art. 430 et 440 et suiv. C. O., à la commission de 2000 fr., puisque l'opération dont il a été chargé a reçu son exécution.

Il paraît résulter des pièces de la cause que parallèlement à l'action que lui avait ouverte Orelli, Gschwind était également actionné par Lenoir en paiement d'une commission de 2500 francs, et que le même jour 4 décembre 1894 le tribunal de première instance condamna aussi le défendeur vis-à-vis de Lenoir. Cette somme paraît avoir été payée dans la suite par Gschwind, mais l'acquéreur Fouilloux participa au paiement de la commission par 1250 francs, qu'il versa directement à Lenoir.

Gschwind appela du jugement qui l'avait condamné vis-à-vis d'Orelli ; il conclut de nouveau au rejet de la demande, subsidiairement et préparatoirement à être acheminé à faire

la preuve de divers faits tendant à établir qu'en réalité c'est par l'intermédiaire de Lenoir, et non par celui d'Orelli, que la vente de l'immeuble a abouti.

L'intimé Orelli a conclu, de son côté, à la confirmation du jugement de première instance, et en outre à ce que le défendeur fût condamné à lui payer, outre la commission, une somme de 200 francs à titre de dommages-intérêts, pour le préjudice que lui cause la résistance de Gschwind à s'acquitter de sa dette envers lui.

Par jugement préparatoire du 9 février 1895, la Cour de justice a acheminé le défendeur à s'expliquer sur la lettre portant la date prétendue du 14 mai 1894, et sur les circonstances dans lesquelles elle aurait été écrite. En outre, et par un second jugement préparatoire du 23 février 1895, la dite Cour a également acheminé Gschwind à prouver les faits articulés par lui quant au rôle joué par Lenoir.

La Cour entendit Lenoir, Fuog et Fouilloux à titre de témoins. Ce dernier, interpellé sur la question de savoir si c'était Lenoir ou Orelli qui lui avait parlé le premier de l'immeuble Gschwind, a répondu, après avoir beaucoup hésité, et contrairement à ce qu'il avait dit dans sa déclaration écrite du 26 octobre 1894: « Je crois bien que c'est M. Lenoir. Je ne peux pas préciser si, au mois d'avril, lors de la visite que je fis alors à Orelli, celui-ci m'avait parlé de l'immeuble Gschwind. »

Par arrêt du 16 mars 1895, la Cour de justice a réformé le jugement de première instance et, statuant à nouveau, a débouté Orelli tant de sa demande en paiement de 2000 fr. à titre de commission que de sa demande en dommages-intérêts. Cet arrêt est motivé, en résumé, comme suit :

Il y a lieu tout d'abord d'écarter du débat la lettre signée Gschwind et portant la date du 14 mai 1894, parce que cette date est suspecte et que la lettre n'est pas de l'écriture de Gschwind ; elle ne peut avoir ainsi aucun rapport avec les tractations qui ont eu lieu en juin 1894 entre Orelli et Fouilloux. Il est établi par les dépositions des témoins que dès le mois d'avril 1894 Lenoir avait proposé à Fouilloux l'immeuble

Gschwind. Ce n'est qu'après le refus de Gschwind de se contenter de 195 000 francs qu'Orelli intervint dans les pourparlers ; vu les réticences et les hésitations du témoin Fouilloux, il n'est pas possible de déterminer exactement l'origine de cette intervention ; il est seulement constant qu'Orelli fit croire à Fouilloux qu'il pouvait lui vendre l'immeuble Gschwind pour 195 000 francs, en vertu de l'autorisation du 9 février 1892. De son côté Gschwind contesta le mandat d'Orelli, chez le notaire Rivoire, mais se mit pourtant d'accord, le même jour ou le lendemain, avec Fouilloux sur le prix de 198 000 francs, ainsi que sur la commission due à Lenoir. Il résulte de ces faits que ce n'est pas Orelli, mais Lenoir qui a procuré un acheteur à Gschwind. Le mandat donné à Orelli par Gschwind en 1892 ne devait évidemment subsister, dans l'intention des parties, qu'aussi longtemps que les choses demeureraient entières, mais il s'est trouvé révoqué ensuite des réparations que Gschwind a faites à son immeuble, et par l'avis que Gschwind affirme avoir donné à Orelli, l'informant que le prix de vente était porté à 218 000 francs. Même en admettant que le dit mandat n'ait pas été formellement ou tacitement révoqué, ce mandat ne pouvait autoriser Orelli à s'en servir au préjudice de son mandant, en intervenant dans une tractation reprise par un autre agent d'affaires.

Orelli a recouru en temps utile au Tribunal fédéral contre cet arrêt, dont il demande la mise à néant, ainsi que la confirmation du jugement rendu en sa faveur par le tribunal de première instance.

Dans son mémoire à l'appui de son recours, Orelli soutient que le mandat est toujours resté en vigueur : qu'il n'a jamais été révoqué ou modifié quant au prix indiqué, et que c'est bien par l'intermédiaire du recourant que la vente de l'immeuble Gschwind a été conclue. Le recourant estime en outre que la Cour de justice a faussement appliqué le titre XIV du Code des obligations, réglant les rapports entre le mandant et le mandataire.

L'intimé a conclu au rejet du recours, en s'appuyant sur

les dispositions des art. 57, 80 et 81 de la loi sur l'organisation judiciaire fédérale, et sur les faits constatés par la Cour cantonale; il conclut de plus à ce qu'Orelli soit condamné aux dépens, ainsi qu'à un émolument de 50 francs en sa faveur.

Statuant sur ces faits et considérant en droit :

1° La compétence du Tribunal fédéral existe, aussi bien en ce qui concerne la valeur du litige qu'au point de vue du droit applicable. Dans son arrêt du 29 décembre 1894 en la cause Fournaise contre Perrottet, le Tribunal de céans a en effet admis déjà que le mandat est régi par le droit fédéral, alors même qu'il a pour objet la vente d'un immeuble. D'autre part il n'a pas été allégué que le canton de Genève possédât des dispositions légales spéciales sur les courtiers d'immeubles, dans le sens de l'art. 405, al. 2, C. O.

2° Au fond, il s'agit, dans l'espèce, non point d'un contrat de commission, ainsi que paraît l'avoir admis le jugement de première instance, mais d'un mandat, ou d'un contrat expressément assimilé au mandat par l'art. 405, al. 1, C. O. D'après l'art. 430 du même Code, en effet, le contrat de commission n'a trait qu'à la vente ou à l'achat de choses mobilières, tandis que dans le cas actuel il s'agit d'un immeuble. D'un autre côté le contrat de commission suppose que le commissionnaire achète ou vend sous son propre nom, mais pour le compte du commettant. Or Gschwind n'a jamais autorisé Orelli à vendre son immeuble sous le nom de ce dernier.

3° L'action du demandeur se fonde sur l'autorisation, soit le mandat éventuel, que le défendeur lui a donnée le 9 février 1892, de vendre son immeuble de la Fusterie pour le prix de 195 000 francs. Il résulte de cet acte que le mandat devait être salarié, et que Gschwind s'engageait à payer à Orelli une commission de 2000 francs comptant, après la signature de l'acte de vente par les parties, pour le cas où la vente aurait lieu par l'intermédiaire du demandeur.

Il est ainsi établi que le demandeur Orelli a revêtu, à un moment donné, la qualité de mandataire salarié du défendeur. De plus il est hors de doute que l'immeuble Gschwind a été

vendu en juin 1894, par Gschwind à Fouilloux, pour un prix de 3000 francs supérieur à celui auquel Orelli était autorisé à vendre.

Ces faits ne suffisent toutefois pas pour entraîner l'admission de la demande. Car à supposer même que le mandat conféré à Orelli ait subsisté encore au moment où l'accord est intervenu entre Gschwind et Fouilloux sur la dite vente, ce qui est discutable, la commission stipulée de 2000 francs n'était en tout cas due à Orelli qu'à la condition que l'immeuble de la Fusterie fût effectivement vendu par son intermédiaire. Il va sans dire en effet qu'en autorisant le demandeur à vendre cet immeuble au cas où il trouverait un amateur disposé à en payer le prix minimum indiqué, Gschwind ne s'interdisait en aucune manière de faire lui-même, ou de faire faire par d'autres intermédiaires, d'autres démarches propres à en amener la vente. Orelli, en d'autres termes, ne devait avoir droit à la commission que si c'était l'activité déployée par lui-même qui procurait la vente.

4° Or, en l'espèce, et à teneur des constatations de fait de l'instance cantonale, le demandeur n'a nullement prouvé que ce soit par son intermédiaire à lui que l'accord s'est fait entre Gschwind et Fouilloux. Au contraire la Cour de justice a même estimé que c'est Lenoir qui a procuré à Gschwind un acquéreur dans la personne de Fouilloux. Ces constatations ne renferment aucune erreur de droit; bien loin d'être contraires aux pièces du dossier, elles concordent avec les témoignages intervenus en la cause, desquels il ressort effectivement que c'est Lenoir, soit son employé Bouchardy, qui a fini par amener un accord entre Gschwind et Fouilloux, et que l'intervention d'Orelli n'a eu lieu qu'au moment où cet accord était imminent. Dans sa déposition Fouilloux a déclaré à ce sujet qu'il se pouvait qu'il eût déjà offert 198 000 francs avant le moment où Orelli lui avait parlé de l'affaire, et cela est effectivement fort plausible, puisque les tractations entre Fouilloux et Orelli ne s'expliquent que par le fait qu'Orelli prétendait pouvoir faire obtenir à Fouilloux l'immeuble à un prix inférieur à celui que ce dernier en avait déjà offert.

Ainsi, loin d'avoir provoqué l'accord entre l'acheteur et le vendeur, Orelli a plutôt failli y mettre obstacle. Il suit de là que les conditions sous lesquelles la commission avait été promise au demandeur ne se sont pas réalisées, et qu'en conséquence les conclusions de la demande ne sauraient être accueillies.

Il est, dans cette situation, superflu de rechercher si Orelli n'aurait pas, éventuellement, perdu tout droit à une commission pour avoir contrevenu à ses obligations en qualité de mandataire.

Par ces motifs,

Le Tribunal fédéral
prononce :

Le recours est écarté, et l'arrêt rendu entre parties par la Cour de justice civile de Genève, le 16 mars 1895, est maintenu tant au fond que sur les dépens.

70. Arrêt du 4 mai 1895 dans la cause Vuille
contre Donzé.

Par contrat du 13 février 1892, Jules-Félicien Donzé, négociant et mécanicien au Landeron, a vendu à Laure-Jeanne Vuille-Perret, tailleur au Locle, une machine à coudre pour le prix de 180 francs, payable à raison de 10 francs par mois, dès le mois d'avril 1892. Le vendeur se réservait la propriété de la machine jusqu'à complet paiement du prix convenu. Le contrat contient en outre les clauses suivantes :

« L'acheteur ne pourra ni vendre ni aliéner la machine jusqu'à complet paiement. Au cas où l'acheteur ne s'acquitterait pas régulièrement, M. Donzé a le droit de résilier le présent contrat de plein droit et rentrera en possession de la machine sans aucune formalité juridique et sans être tenu de rembourser les acomptes versés jusque-là, et considérés comme indemnités pour usage de la machine. Aucun voyageur n'est chargé des recouvrements, qui se feront par rembourse-

ment postal. Le preneur est tenu de soumettre ce contrat au propriétaire de son logement avant d'introduire la machine dans la maison pour lui donner connaissance des clauses de ce contrat, vu qu'il ne peut exercer son droit de rétention sur la dite machine. L'acheteur doit indiquer son nouveau domicile quinze jours avant son déménagement. »

Dame Vuille ne fit ses paiements que très irrégulièrement. Pendant trente mois durant lesquels elle a été en possession de la machine, elle n'a payé que 25 francs. Il se trouve au dossier des remboursements postaux envoyés à la demanderesse au Locle, son domicile d'alors, et qui sont revenus impayés. Deux autres remboursements, expédiés le 2 et le 30 décembre 1892 à Madretsch près de Bienne, eurent le même sort. Les époux Vuille-Perret s'étaient en effet établis entre temps à Madretsch, le mari en septembre, et la femme en novembre 1892, sans que cette dernière ait avisé Donzé de ce changement de domicile.

Le 5 mars 1893, dame Vuille écrivit à Donzé de lui envoyer à l'avenir ses remboursements le 5 de chaque mois ; elle ajouta qu'elle lui enverra le montant de celui de 5 francs qu'elle lui a retourné, pour le 21 dit, et que dorénavant elle fera ses versements régulièrement. Le 3 avril suivant, Donzé émit sur sa débitrice à Madretsch un remboursement de 5 francs qui fut acquitté. En revanche un nouveau remboursement tiré sur dame Vuille à Madretsch le 5 août 1893 revint avec la mention « Partie sans laisser d'adresse ; » il en fut de même d'un remboursement du 30 septembre sur Madretsch, qui revint avec le bulletin spécial « Abgereist. Partie. »

Les époux Vuille-Perret demeurèrent du 28 novembre 1892 au 28 août 1893 dans la maison ouvrière de la fabrique d'horlogerie Seeland à Madretsch, où le mari travaillait ; ce dernier étant tombé malade, ce logement fut dénoncé aux époux Vuille pour le dit 28 août ; ils louèrent alors un appartement chez le sieur Zimmermann, tenancier du café Schœnegg, au même lieu ; ils y firent transporter leur mobilier, ainsi que la machine à coudre en question.

A partir du 4 juillet 1893 le mari Vuille paraît toutefois