

62. Arrêt du 22 novembre 1902, dans la cause
Ringger, déf., rec., contre Giaque, deman., int.

Vente d'immeubles. — Action, de la part du vendeur, en exécution d'une promesse de vente d'immeubles, négociée par un mandataire. **Art. 231 CO.** Incompétence du TF. pour statuer sur l'action. Art. 56, 57 OJF. — Exception de l'acheteur qu'il n'avait pas donné mandat pour acheter en son nom les immeubles, compétence du TF. — Existence d'un pareil **mandat.** — Contrat conclu par **représentant.** Art. 37 CO.

La dame veuve Louise Giaque, née Montandon et ses quatre filles, au Locle, demanderesses au procès actuel, sont copropriétaires indivis 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 tuteur de ses enfants. Le domaine fut affermé pour 3 ans jusqu'au 23 avril 1904, à Fréd. Reber, agriculteur à Beauregard, et un café-restaurant, situé sur le domaine, fut loué pour le même laps de temps à H.-Aug. Bourquin, à la Saignotte. Les deux contrats de bail prévoient les indemnités à payer aux preneurs en cas de résiliation anticipée.

En août 1901, dame veuve Ringger, née Werner, défenderesse, 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 55 000 fr. Dame Ringger visita alors le dit immeuble, mais ne répondit rien, et le 1^{er} octobre 1901, le notaire Jacot lui écrivit en demandant sa décision.

Le lendemain 2 octobre, le notaire Quartier se présentait chez le notaire Jacot annonçant être chargé de négocier l'achat de la propriété Giaque pour un client 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

d'homologation par l'autorité tutélaire, dame veuve Giaque consentait à abaisser à 48 000 fr. le prix de vente de son domaine des Monts du Locle, 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 correspondant que l'amateur des immeubles Giaque ne peut accepter un prix supérieur à 45 000 fr., et cela à la condition que l'immeuble soit remis franc et libre de tout bail à la Saint-Georges prochaine.

Le 2 novembre, le notaire Jacot répondait que dame Giaque est disposée à passer promesse de vente avec l'acquéreur, dont elle demande le nom, pour le prix de 45 000 fr.; il déclare d'autre part qu'il est impossible de livrer l'immeuble franc de bail pour le 23 avril 1902, tout en offrant son intervention pour obtenir des conditions favorables de résiliation. Il demande enfin si l'entente peut être considérée comme définitive sous réserve d'homologation par l'autorité tutélaire.

Le 6 novembre, le notaire Quartier, écrivant à son collègue, maintient l'offre de 45 000 fr., l'immeuble étant livré franc du bail du café pour le 23 avril 1902, et du bail du domaine pour 1903.

Ensuite de ces exigences, le notaire Jacot fit des démarches 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 ténorisé 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 45 000 fr., l'entrée en jouissance devant avoir lieu au plus tard 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

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 réitéra 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.

Dès 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, où 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'incorrection de sa conduite et les conséquences du refus de signer cette pièce.

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 demanderesse 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 dès le 23 avril 1902, du domaine dès le 23 avril 1903, — prix de 45 000 fr., — entrée en jouissance le 23 avril 1902 au plus tard ;

b) à en payer le prix avec intérêts à 5 % dès 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 défenderesse à payer au curateur et tuteur des demandeurs la somme de 5000 fr. avec intérêt à 5 % dès l'introduction de la demande, sous réserve de modération 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.

La défenderesse a conclu à libération des fins de la demande, attendu qu'elle n'a jamais donné mandat au notaire Quartier d'acquérir 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 défenderesse au notaire Quartier d'acquérir 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 à des conditions déterminées. Le 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 défenderesse 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

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 violé l'art. 14 CO.

Statuant sur ces faits et considérant en droit :

1. — L'action des demanderesses est une action en exécution d'une promesse de vente d'immeubles, tendant à faire prononcer que la défenderesse 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. Or 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. Même 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, Stächelin c. Buser, *ibid.* 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. ; Lisibach c. Zimmermann, *ibid.* XVII, p. 105, consid. 2, etc.)

Le recours apparaît donc comme irrecevable pour autant qu'il porte sur le fond même de la cause, soit sur les conséquences de l'inexécution, de la part de la défenderesse, d'une promesse de vente immobilière, point sur lequel l'instance cantonale ne pouvait appliquer, et n'a appliqué en effet, aux termes mêmes de l'arrêt attaqué, que le droit cantonal, notamment l'art. 1227 Cc, sur lequel sont basées les conclusions, tant principales que subsidiaires, de la demande. C'est également en application du même droit qu'il y avait lieu de résoudre la question de savoir si les parties étaient convenues de donner au contrat la forme spéciale de la promesse de

vente. Le Tribunal fédéral est dès lors incompétent pour examiner le grief soulevé spécialement dans le recours.

2. — En revanche le Tribunal de céans est compétent pour examiner l'exception soulevée par la défenderesse, consistant à prétendre qu'elle n'avait pas donné mandat au notaire Quartier pour acheter en son nom les immeubles dont il s'agit, et que, chargé par elle seulement de prendre des renseignements, le dit notaire aurait excédé ses pouvoirs. En effet, la question de savoir quels sont les droits ou les devoirs d'un mandataire n'a aucune connexité avec le contrat de vente d'immeubles, et elle doit être examinée au regard des dispositions du droit fédéral, alors même que le contrat en vue duquel le mandat aurait été conféré ne doive être apprécié qu'en application du droit cantonal. (Voir arrêts du Tribunal fédéral dans les causes Fournaise c. Perrottet, *Rec. off.* XX, p. 1137, consid. 1; Orelli c. Gschwind, *ibid.* XXI, p. 496, consid. 1; Kneubühler 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 confié au notaire Quartier, les solutions de fait données par l'instance cantonale ne sont en contradiction ni avec les faits résultant de l'instruction, ni avec les pièces de la cause. Dame Ringger doit dès lors être réputée avoir dûment ratifié les négociations 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 apprécié les preuves intervenues.

4. — Le notaire Quartier n'a, à la vérité, fait connaître le nom de dame Ringger que le 18 novembre 1901, soit postérieurement à la conclusion définitive du contrat. Toutefois l'art. 37 CO n'exige point que le représentant fasse connaître au moment de la conclusion du contrat le nom de la personne au nom de laquelle il dit agir, mais il suffit, ce qui a eu lieu en l'espèce, qu'il ait fait connaître qu'il agissait comme mandataire d'un tiers, désigné ou non par son nom, ou que l'autre partie ait dû inférer des circonstances qu'il y avait

rapport de représentation. Or jamais, à aucune époque des négociations, le notaire Quartier ne s'est donné pour un amateur personnel des immeubles Giaouque; bien au contraire, et dès le début, il est constant qu'il a dû agir au nom d'un client dont le nom ne devait pas être révélé à ce moment; c'est ainsi que, dans ses lettres postérieures, le notaire Quartier continue à parler d'un client, et le notaire Jacot, dans sa correspondance, fait également de nombreuses allusions au client de son confrère. Le 16 novembre encore, en annonçant au notaire Jacot que l'affaire est en règle, Quartier invite celui-ci à laisser en blanc, dans la promesse de vente, le nom de l'acquéreur, d'où il suit qu'il agissait comme représentant, au moment de la conclusion du contrat, en acceptant les offres des propriétaires des immeubles vendus. Le fait que le nom du représenté n'a été indiqué que deux jours plus tard, est indifférent, puisque, dans les circonstances susrappeées, le représentant légal des vendeurs devait admettre l'existence d'un rapport de représentation, et cela d'autant plus que le représenté n'était autre que l'amateur originaire, à savoir la demanderesse. Le recours est ainsi dépourvu de tout fondement sur ce point.

Par ces motifs,

Le Tribunal fédéral

prononce :

I. — Il n'est pas entré en matière, pour cause d'incompétence, sur le recours, en tant qu'il porte sur les conséquences de l'inexécution d'une promesse de vente.

II. — 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.