

elle est postérieure à l'introduction du procès, apparaît comme rédigée pour les besoins de la cause et n'entre dès lors pas en ligne de compte.

Du reste, il était conforme à l'usage que la Banque se fit représenter par des régisseurs pour toutes les opérations de restitution de la villa, et il était naturel et conforme aussi à l'usage que le locataire considérât les régisseurs comme munis de pouvoirs suffisants pour faire valablement la reconnaissance des lieux et la vérification de l'inventaire. Toute autre solution se heurterait aux règles de la bonne foi et mettrait en péril la sécurité des rapports de droit.

2. — Mais voulût-on même considérer que la remise des clefs et de l'inventaire par Bujard & C<sup>ie</sup> à la Banque et leur acceptation sans réserve par cette dernière ne libéreraient pas encore le locataire de toute obligation, il n'en demeurerait pas moins que les constatations faites neuf mois après son départ ne lui seraient pas opposables. Le Code fédéral des obligations ne renferme pas, il est vrai, une disposition analogue au § 558 du Code civil allemand, d'après lequel les droits du bailleur à une indemnité à raison des modifications et des détériorations de la chose louée se prescrivent par six mois dès le moment où il l'a recouvrée. Toutefois, de même que, dans le contrat de vente ou dans le contrat d'entreprise, l'acheteur ou le maître doit vérifier l'état de la chose aussitôt qu'il le peut d'après la marche habituelle des affaires, pour en signaler sans délai les défauts, de même, dans le contrat de bail où le preneur a l'obligation de restituer la chose dans l'état où il l'a reçue et conformément à l'usage local, le bailleur doit-il procéder immédiatement à la reconnaissance de la chose louée, et s'il découvre des changements et des détériorations dont le preneur doit répondre, il lui incombe d'en aviser ce dernier sans retard. Lorsque le bailleur ou son représentant néglige de le faire, il ne saurait élever après coup des réclamations au sujet de dégâts dont, comme c'est le cas en

l'espèce, il lui eût été possible de constater d'emblée l'existence à l'aide des vérifications usuelles.

Ces principes trouvent leur justification dans les besoins mêmes de la vie. Indépendamment du fait que l'écoulement du temps rend plus difficiles et incertaines les constatations et leur preuve, il importe qu'à l'expiration du bail et après restitution de la chose louée, les relations des parties soient promptement et définitivement élucidées, afin que, après avoir vidé les difficultés éventuelles, elles soient quittes l'une envers l'autre, sans avoir à craindre des réclamations ultérieures. Aussi bien, est-il généralement d'usage de procéder, lors du départ du locataire, à une inspection contradictoire et d'en considérer le résultat comme définitif et valable pour les deux parties, aucune d'elles n'étant en droit de tabler sur d'autres faits que ceux ainsi constatés.

*Le Tribunal fédéral prononce :*

Le recours est admis et le jugement cantonal réformé dans ce sens que la demande est rejetée.

**17. Auszug aus dem Urteil der II. Zivilabteilung vom 22. März 1921 i. S. Felder gegen Baumgartner.**

Haftung des Urteilsunfähigen aus Art. 54 OR.

4. ... Art. 54 ist unter die Bestimmungen über die Haftung aus unerlaubter Handlung eingereiht. Daraus ergibt sich, dass die Haftung Urteilsunfähiger aus Art. 54 nur dann eintritt, wenn ihr Verhalten, wenigstens objektiv, eine unerlaubte Handlung in sich schliesst. Der Vertragsschluss aber an sich ist zweifelsohne keine unerlaubte Handlung. Dass dies die Auffassung des Gesetzes ist, ergibt sich klar aus den für urteilsfähige unmündige oder entmündigte Personen aufgestellten Be-

stimmungen der Art. 19 III und 411 II ZGB. Während Art. 19 III die Haftung für unerlaubte Handlungen ganz allgemein bejaht, sieht Art. 411 II im Falle des Abschlusses eines Vertrages die Haftbarkeit nur vor, wenn der Bevormundete den andern Vertragskontrahenten zur Annahme seiner Handlungsfähigkeit verleitet hat. Läge in jedem Vertragsschluss eines Verpflichtungsunfähigen eine unerlaubte Handlung, so würde ohne weiteres Art. 19 III zur Anwendung gelangen, und es wäre die Bestimmung des Art. 411 II nicht verständlich. Haftet aber der bevormundete Urteilsfähige nicht schlechthin aus dem Abschluss eines derartigen Vertrages, so kann das noch weniger für einen urteilsunfähigen Vertragskontrahenten gelten. Seine Haftbarkeit, sofern sie überhaupt anzunehmen ist, was hier dahingestellt bleiben mag, würde vielmehr zum mindesten einen dem « Verleiten zum Abschluss des Vertrages » ähnlichen Tatbestand voraussetzen, eine besondere Arglist oder Bosheit des Urteilsunfähigen (BECKER, N. 4 zu Art. 54 ; OSER, N. III 4 ; RABEL, Zeitschr. für schweiz. Recht 49 S. 302). Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Falle nicht dargetan.

## V. VERSICHERUNGSVERTRAG

## CONTRAT D'ASSURANCE

109. Arrêt de la II<sup>e</sup> Section civile du 16 février 1921  
dans la cause Helvetia contre Pera.

Assurance contre l'incendie. Règlement de l'indemnité. — Dans la règle, l'assurance doit payer d'emblée l'indemnité correspondant à la valeur vénale du bâtiment incendié et, si cette valeur est inférieure à la valeur de construction, déposer la différence à laquelle le preneur n'aura droit que s'il reconstruit.

La condition de la reconstruction — à laquelle le paiement de la valeur de construction est subordonnée — est réputée accomplie quand l'assureur en refusant toute indemnité, en a empêché l'avènement au mépris des règles de la bonne foi.

A. — Jean-Baptiste Pera, cafetier à Martigny-Ville, possède non loin du Col de la Forclaz une propriété comprenant pâturage, chalet, grange-écurie et remise. Les bâtiments étaient assurés contre les risques d'incendie auprès de la Compagnie l'Helvétia, à Saint-Gall, selon police N° 19 889. Le bâtiment principal, qui portait le nom de « Pension Chalet du Repos », était assuré pour 13 000 fr. L'art. 34 des conditions générales d'assurance prévoit que si « les parties ne peuvent pas s'entendre sur le montant du dommage, celui-ci sera évalué définitivement par des experts ». D'après l'art. 31 chiff. 2 la « valeur de remplacement est pour les édifices la valeur locale de construction, déduction faite de la diminution de cette valeur depuis la construction. Si l'édifice n'est pas reconstruit, la valeur de remplacement ne peut pas dépasser la valeur vénale ».

Dans la soirée du 26 octobre 1913, un incendie détruisit le chalet. Une enquête pénale fut ouverte d'office