

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. Arrêt de la II^e Section civile du 17 décembre 1925
dans la cause **Schaldenbrandt** contre **Hintzy**.

CO art. 216 : Nullité d'une promesse de vente dans laquelle les parties n'ont indiqué 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 passé en la forme authentique un contrat contenant les stipulations suivantes :

« M. Louis Hintzy promet de vendre à M. Albert Schaldenbrandt, qui promet d'acheter, la totalité des immeubles que M. Hintzy possède à Porrentruy, faubourg St-Germain.

La vente qui aura lieu incessamment se fera pour et moyennant le prix principal de trente mille francs (30 000 fr.) payable le jour de l'entrée en jouissance le premier mai 1925...

Sont également compris dans la vente et sans augmentation de prix, un hangar démontable et toute l'installation électrique des bâtiments... »

Le même jour, Schaldenbrandt a souscrit et remis à Hintzy une reconnaissance de dette libellée comme suit :

« Je soussigné, Albert Schaldenbrandt, négociant à Porrentruy, reconnais devoir à M. Louis Hintzy aux

Côtes (Bourrignon) la somme de 4000 fr. — quatre mille — pour solde du prix des immeubles que M. Hintzy s'est engagé à me vendre suivant promesse de ce jour. Cette somme est payable le 1^{er} mai 1925. »

B. — Hintzy s'étant refusé à passer l'acte de vente, Schaldenbrandt a ouvert action contre lui en concluant à ce qu'il plaise à la Cour d'appel du canton de Berne :

condamner Hintzy à passer l'acte de vente définitif aux conditions stipulées dans la promesse de vente,

lui fixer un délai pour signer le dit acte,

désigner un tiers pour signer l'acte en cas de refus du défendeur,

condamner le défendeur à procéder dans le registre foncier aux inscriptions nécessaires au transfert des immeubles,

éventuellement attribuer au demandeur la propriété des immeubles, le jugement à intervenir devant servir de titre d'acquisition et tenir lieu d'autorisation de transfert,

plus éventuellement, ordonner l'inscription des immeubles au registre foncier comme propriété du demandeur.

Hintzy a conclu au rejet de la demande en excipant de la nullité de la promesse de vente, cette nullité découlant du fait que l'acte n'énonçait qu'une partie seulement du prix convenu, lequel était en réalité de 34 000 fr., ainsi qu'il résultait des termes mêmes de la reconnaissance de dette signée le même jour.

Le demandeur a répliqué que la somme de 30 000 fr. correspondait bien au prix des immeubles et que la différence de 4000 fr. représentait le prix du mobilier consistant dans les installations électriques et un hangar.

Il a soutenu en outre qu'une transaction était intervenue entre parties au cours du procès, transaction aux termes de laquelle Hintzy se déclarait d'accord de donner suite à la promesse de vente moyennant le versement d'une somme supplémentaire de 2000 fr.

Le défendeur a reconnu qu'un projet de transaction

avait été établi, mais a déclaré qu'il avait refusé de le signer. D'autre part, il a contesté qu'il eût jamais été question d'une vente distincte pour les installations électriques et le hangar. Si la promesse de vente a été dressée pour 30 000 fr. au lieu de 34 000 fr., c'était uniquement, disait-il, pour éluder le paiement d'une partie des droits de mutation.

Par arrêt du 15 septembre 1925, la Cour d'appel du canton de Berne, a débouté le demandeur de ses conclusions et l'a condamné aux frais de la cause.

C. — Le demandeur a recouru en réforme en reprenant ses conclusions et en concluant subsidiairement au renvoi de la cause devant l'instance cantonale pour nouveau jugement.

Le défendeur a conclu à la confirmation de l'arrêt.

Considérant en droit :

1. — (Réfutation et rejet du moyen tiré de la prétendue transaction.)

2. — Il en est de même du moyen consistant à prétendre que la somme de 4000 fr. dont fait mention la reconnaissance de dettes ne se rapportait pas aux immeubles, mais avait été stipulée comme prix du mobilier vendu en même temps que les dits immeubles, à savoir les installations électriques de la maison et un hangar. La thèse du demandeur se heurte également sur ce point aux constatations du jugement.

L'instance cantonale a admis en effet, sur la base de la déposition du notaire qui a instrumenté l'acte, que jusqu'au jour de la passation de cet acte, il n'avait jamais été question d'un autre prix que celui de 34 000 fr. et que c'est au moment de l'instrumentation que, sur la proposition de la femme du défendeur et en vue de diminuer le montant des impôts à payer, que les parties s'avisèrent de n'indiquer dans l'acte que la somme de 30 000 fr. et d'envisager le surplus comme équivalent au prix des installations électriques et du hangar, mais

que les parties savaient alors pertinemment que ce mode de procéder ne constituait qu'un subterfuge sur l'incorrection duquel le notaire n'avait d'ailleurs pas manqué d'attirer leur attention.

Mais n'eût-on même pas sur les pourparlers qui ont précédé la signature du contrat les indications ci-dessus, non plus que les constatations également faites au sujet de la nature du hangar et de la valeur réelle des installations électriques (465 fr.), qu'il suffirait pour repousser la thèse du demandeur de se reporter aux textes de la promesse de vente et de la reconnaissance de dette, la première prévoyant expressément que la vente pour le prix de 30 000 fr. comprenait également le hangar et les installations électriques, la seconde, non moins expressément, que la somme de 4000 fr. était due « pour solde du prix des immeubles ».

3. — Il résulte de ce qui précède que l'on se trouve en l'espèce en présence d'une promesse de vente dans laquelle les parties n'ont indiqué 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 privé.

L'instance cantonale a estimé que la promesse de vente était nulle parce que ses énonciations ne correspondaient pas à la volonté réelle des parties, qu'il s'agissait en d'autres termes d'un acte entaché de simulation et par conséquent dépourvu d'effet et, quant à la convention effectivement voulue — promesse de vente au prix de 34 000 fr. — elle devait également être tenue pour nulle, parce que non constatée en la forme légale.

Le Tribunal fédéral ne peut que se rallier à cette argumentation. Sans doute est-il vrai que dans les deux causes Oberhäusli c. Bruggmann-Dobler et Haldimann c. Wälti (RO 49 II p. 466 et suiv. et 50 II p. 142 et suiv.), il s'est refusé à admettre la nullité de deux actes de vente où le prix indiqué ne correspondait pas non plus au prix réel de la vente. Mais, comme l'instance

cantonale le relève à bon droit, on ne saurait assimiler complètement l'espèce actuelle aux deux cas en question. Quoi qu'il en soit du point de savoir si la différence des obligations assumées par les parties dans un contrat de vente et dans une simple promesse de vente suffirait ou non à justifier une solution différente, ce qui distingue essentiellement l'espèce actuelle des deux cas précités, c'est que 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 dû 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 30 000 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 30 000 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

sur la base de 34 000 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 C O, 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'arrêt attaqué est confirmé.

88. *Sentenza 29 dicembre 1925 della 1^a Sezione civile nella causa Unione di Banche Svizzere contro Mariotti.*

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'i, in base all'art. 423 CO, ha però diritto all'arricchimento che la Banca ne ha conseguito. Interpretazione di questo disposto.

1^o *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 fchi. 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