

cui l'usucapione erasi avverata già da qualche tempo), il territorio in questione spettava all'Italia. Donde una doppia illazione: anzitutto, che l'istanza cantonale ha rettamete giudicato applicando il diritto italiano: in secondo luogo, che la questione di sapere, se quel diritto essa ha rettamete interpretato, sfugge, come diritto estero, all'indagine di questa Corte (art. 56 e 57 OG).

3. — L'esito della causa non sarebbe del resto diverso, ove nella questione dell'usucapione (prescrizione acquisitiva, secondo il CCS), si facesse capo al diritto svizzero. Infatti, a' sensi dell'art. 19 titolo finale CCS, dal 1912 in avanti, la prescrizione acquisitiva è sottoposta alla nuova legge, cioè al CC unificato. « Se però, aggiunge detto disposto, una prescrizione acquisitiva ammessa dalla nuova legge, era già cominciata sotto la legge anteriore (nella specie: la legge ticinese), il tempo trascorso fino all'entrata in vigore di questo codice è computato nel termine della legge nuova. » Ora, l'istanza contonale constatata in fatto che la convenuta ha posseduto il fondo su cui sono erette le baracche per trent'anni senz'interruzione e pacificamente. Siffatto possesso è costitutivo di prescrizione acquisitiva tanto a' sensi dell'art. 928 dell'antico codice civile ticinese che dell'art. 662 CCS (prescrizione acquisitiva straordinaria). Invano, il ricorrente sostiene l'inapplicabilità di quest'ultimo disposto di legge, nel Ticino non essendo ancora stato impiantato il registro fondiario definitivo. Il Tribunale federale ha recentemente dichiarato (v. sentenza Kaiser c. Landis del 3 febbraio 1926, RU Vol. 52 p. 16 e seg.), che l'introduzione del registro fondiario federale non è condizione d'applicazione dell'art. 661 CCS concernente la prescrizione acquisitiva ordinaria. Ma se ciò vale per la prescrizione acquisitiva ordinaria, la quale suppone un'iscrizione fondiaria, deve, a fortiori, valere per la prescrizione straordinaria (art. 662 CC), che prescinde da qualsiasi intavolazione.

4. — Infine, dai combinati disposti degli art. 663 CC e 134, cifra 6 CO, il ricorrente crede di poter dedurre che,

ad ogni modo, a datare dal 1912, il termine di prescrizione non poteva più correre neppure agli effetti degli art. 19 e 49 CCS, data l'impossibilità nella quale, per l'incertezza dei termini, il ricorrente si sarebbe trovato per proporre l'azione, di natura reale immobiliare, davanti i tribunali svizzeri. Ma ognuno vede che, così argomentando, il ricorrente rinnega la sua tesi fondamentale dell'appartenenza del fondo al territorio svizzero. Se dunque, secondo la base dell'azione stessa, il terreno non divenne svizzero solo nel 1926, ma lo era già dal trattato di Varese in poi, nulla era di ostacolo a che il ricorrente proponesse l'azione davanti al giudice rei sitae. Indubbiamente, la prova dell'affermazione, che già prima del 1926 la linea di confine assegnava il fondo al territorio svizzero, era difficile: ma la difficoltà o anche l'impossibilità di una prova non equivale all'impossibilità di promuovere l'azione a' sensi dell'art. 134 cifra 6 CO. Del resto, la causa avrebbe potuto anche essere sospesa fino a definizione delle trattative italo-svizzere sulla determinazione del confine. In realtà, non questa pretesa impossibilità di agire fu causa della tardività dell'azione, sibbene il fatto, che solo la demarcazione del 1926 indusse il Patriziato di Rovio a vantare delle pretese, che fino allora non aveva mai pensato a sollevare.

*Il Tribunale federale pronuncia:*

Il ricorso è respinto.

**30. Extrait de l'arrêt de la II<sup>e</sup> Section civile du 22 mai 1930 dans la cause Masse en faillite de la Société coopérative des vigneronns et consommateurs aubergistes contre Bucher-Guyer et Petrig.**

*Parties intégrantés d'un immeuble et accessoires dudit: Caractères essentiels de ces notions (consid. 3).*

*Effets de la vente d'un immeuble sur les droits d'un tiers demeuré propriétaire de certains accessoires: Le transfert des accessoires est subordonné à la bonne foi de l'acquéreur (consid. 4).*

*Notion de la bonne foi appliquée à la personne morale :* Pour que la personne morale puisse se prévaloir de sa bonne foi, il est nécessaire que cette qualité se retrouve chez chacun des membres qui composent l'organe compétent (consid. 4).

*Résumé des faits :*

La maison Bucher-Manz, actuellement Bucher-Guyer, a vendu, en date des 27 mars et 19 juillet 1918, à la société en nom collectif Rodolphe Hofstetter & C<sup>ie</sup> (composée de Rodolphe Hofstetter, Emile Kreuter et Otto Hofstetter) deux pressoirs hydrauliques, en s'en réservant la propriété jusqu'à complet payement du prix. Cette dernière stipulation a fait l'objet d'une inscription dans le registre *ad hoc*. Les pressoirs ont été installés dans les caves d'un immeuble appartenant à Rodolphe Hofstetter & C<sup>ie</sup> à Sion.

La société Rodolphe Hofstetter & C<sup>ie</sup> s'est transformée par la suite en société anonyme sous la raison Hofstetter & C<sup>ie</sup>.

Par contrat du 1<sup>er</sup> mai 1922, la société anonyme Hofstetter & C<sup>ie</sup>, représentée par Otto Hofstetter, a vendu ledit immeuble à la Société coopérative des vigneron et consommateurs aubergistes, laquelle était représentée collectivement par son vice-président Zublin et par le même Otto Hofstetter en qualité de directeur.

La Société coopérative des vigneron et consommateurs aubergistes et la société Hofstetter & C<sup>ie</sup> ont été déclarées en faillite, la première le 8 octobre 1924, la seconde le 6 février 1925.

La maison Bucher-Guyer qui était encore créancière du chef de la vente des pressoirs est intervenue dans les deux faillites pour le solde de sa créance, en revendiquant de part et d'autre la propriété desdits pressoirs. L'administration de la faillite de la Société coopérative des vigneron et consommateurs aubergistes ayant contesté sa revendication, elle a ouvert action en changement de l'état de collocation.

Après avoir soulevé divers moyens tirés de la prétendue nullité de la vente du 1<sup>er</sup> mai 1922 (ce qui a occasionné la dénonciation du litige au notaire Petrig devant lequel le contrat avait été passé) elle a soutenu que, même valable, la vente ne pouvait lui être opposée du moment que les acheteurs connaissaient ou devaient en tout cas connaître la réserve de propriété stipulée en sa faveur.

La masse a conclu à libération en prétendant que les pressoirs étaient devenus des parties intégrantes de l'immeuble lors de leur installation dans celui-ci et ne pouvaient dès lors faire l'objet d'un droit de propriété distinct. Subsidiairement qu'ils devaient être considérés comme des accessoires et qu'elle en avait régulièrement acquis la propriété eu égard à sa bonne foi.

Le Tribunal cantonal du Valais a alloué à la demanderesse ses conclusions.

La défenderesse a recouru en réforme en reprenant ses conclusions libératoires.

*Extrait des motifs :*

1. — C'est à tort que la défenderesse a prétendu que les pressoirs étaient devenus parties intégrantes de l'immeuble du fait de leur installation dans l'édifice. Il ressort en effet du jugement attaqué tout d'abord qu'il ne s'agissait pas de machines spécialement construites ou aménagées pour les caves de la société Hofstetter & C<sup>ie</sup>, ni de machines si intimement fixées à l'édifice qu'on ne pût les déplacer sans dommage pour celui-ci, mais au contraire de machines de série pouvant s'adapter n'importe où et facilement démontables ; qu'en outre il arrive fréquemment dans la région que des machines de ce genre soient vendues séparément, transportées d'un lieu à un autre et même saisies et réalisées en qualité de meubles. Devant ces constatations, qui lient le Tribunal fédéral, il ne saurait évidemment être question d'attribuer aux pressoirs le caractère de parties intégrantes de l'immeuble. Aussi bien, et comme le fait justement observer l'instance

cantonale, telle était également l'opinion des parties au moment de la vente des pressoirs, puisqu'elles étaient justement convenues que ceux-ci demeureraient la propriété de la venderesse.

En revanche, il n'est pas douteux que ces pressoirs constituaient des accessoires de l'immeuble. Non seulement ils avaient été installés dans l'idée de servir d'une manière durable à l'utilisation de celui-ci, mais il résulte des constatations du jugement — constatations qui lient également le Tribunal fédéral (cf. RO 45 II p. 268 ; 54 II p. 117) que cette intention correspondait à l'usage local. Quant à la réserve de propriété, elle n'excluait pas la possibilité de cette affectation, car rien ne s'oppose en principe à ce qu'un objet qui n'appartient pas au propriétaire de la chose principale ne devienne un accessoire de celle-ci. Faute de stipulation contraire, la vente du 1<sup>er</sup> mai 1922 s'étendait donc de plein droit aux pressoirs (art. 644 al. 1 Cc). Le contrat fait d'ailleurs mention de pressoirs et rien n'autorise à supposer qu'il ne s'agissait pas des pressoirs litigieux.

2. — Le fait que la vente a porté sur les pressoirs aussi bien que sur l'immeuble ne permet pourtant pas encore de dire que la demanderesse n'est plus fondée à en réclamer la restitution. Il en est en l'espèce comme dans le cas d'une vente quelconque d'une chose mobilière dont l'aliénateur n'aurait pas qualité pour disposer, c'est-à-dire qu'en application des art. 714 al. 2, 933 et 936 al. 1 Cc, la solution du litige dépend de la question de savoir si la défenderesse était ou non de bonne foi lors de la passation de l'acte du 1<sup>er</sup> mai 1922.

Sans doute ne suffirait-il pas pour conclure que la défenderesse ne pouvait pas être de bonne foi, de retenir le fait que les pactes de réserve de propriété avaient été régulièrement inscrits dans le registre ad hoc, car, comme le Tribunal fédéral l'a déjà jugé (cf. RO 42 II p. 582), les tiers n'ont pas l'obligation de consulter ce registre. Il appartenait à la demanderesse de prouver que la défen-

deresse savait ou devait tout au moins savoir que les pressoirs n'appartenaient pas à la venderesse.

Lors même que les premiers juges n'auraient pas admis en fait, d'une manière qui lie le Tribunal fédéral, qu'Otto Hofstetter savait que les pressoirs avaient fait l'objet de pactes de réserve de propriété en faveur de la demanderesse et que, faute de paiement, ces pactes continuaient de déployer leurs effets, cette preuve ressortirait à l'évidence des circonstances de la cause. Il est constant, d'une part, qu'Otto Hofstetter faisait déjà partie, avec son père et le nommé Kreuter, de la société en nom collectif Rodolphe Hofstetter & C<sup>ie</sup> lors de l'achat desdites machines. Etant présumé avoir qualité pour représenter cette société et agir en son nom (art. 560 et 561 CO), il était donc également censé connaître les conditions de cet achat. D'autre part, lorsque la société en nom collectif Rodolphe Hofstetter & C<sup>ie</sup> s'est transformée en société anonyme, Otto Hofstetter est non seulement resté dans la nouvelle société, mais il en est même devenu le directeur, et c'est justement en cette qualité qu'il la représentait lors de la vente du 1<sup>er</sup> mai 1922. Or il serait inadmissible de venir prétendre que ce qu'il savait comme directeur de la société Hofstetter & C<sup>ie</sup>, il pouvait l'ignorer quand il traitait pour le compte de la Société coopérative des vigneronns et consommateurs aubergistes.

Il est vrai qu'Otto Hofstetter n'était pas seul alors à représenter cette dernière société et que Zublin, qui a signé avec lui, peut n'avoir pas su que les pressoirs n'appartenaient pas à la société Hofstetter & C<sup>ie</sup>. Mais cela fût-il même le cas, le résultat n'en serait pas changé. L'art. 55 Cc dispose, en effet, que la volonté de la personne morale s'exprime par ses organes et que ceux-ci l'obligent par leurs actes juridiques et par tous autres faits, ce qui revient à dire que la volonté exprimée par le ou les organes compétents de la personne morale, agissant en cette qualité, est opposable à la personne morale elle-même. Or s'il en est ainsi de la manifestation de la volonté, on

ne voit pas de raison pour qu'il n'en soit pas de même de la connaissance que l'organe pourrait avoir de tel ou tel fait. Si cet organe est constitué par un seul individu et que ce dernier ne puisse se prétendre de bonne foi à raison de la connaissance qu'il aurait de certain fait, il n'est pas douteux que cette connaissance serait opposable à la personne morale qu'il représente et que celle-ci ne pourrait non plus arguer de sa bonne foi. Mais la même solution s'impose dans le cas où l'organe est composé de plusieurs individus. La volonté de la personne morale ne pouvant, par le fait même des choses, s'exprimer que par l'organe comme tel, c'est-à-dire étant nécessairement *une*, sa bonne foi suppose la bonne foi de tous ceux qui sont censés vouloir pour elle. Il suffit donc que l'un des individus qui composent l'organe de la personne morale ne puisse se prévaloir de sa bonne foi pour exclure la bonne foi de la personne morale elle-même (cf. REICHEL, Gutgläubigkeit beim Fahrnisserwerb; Grünhut's Zeitschrift, Vol. 42 p. 201).

Du moment qu'Otto Hofstetter savait que les pressoirs n'appartenaient pas à la venderesse, la Société coopérative des vigneron et consommateurs aubergistes, qu'il représentait, n'était plus en mesure d'invoquer son ignorance de ce fait, et il en résulte, comme on l'a dit, qu'elle n'a pu en acquérir la propriété. La demanderesse, qui en était restée propriétaire, était donc fondée à en réclamer la restitution.

#### IV. OBLIGATIONENRECHT

##### DROIT DES OBLIGATIONS

#### 31. Auszug aus dem Urteil der I. Zivilabteilung vom 8. April 1930 i. S. Wettstein gegen C. Bein-Sigg.

Die Vereinbarung einer ewigen Miete ist ungültig, nicht aber diejenige einer Miete auf die Lebensdauer einer der beiden Vertragsgegner. Ein Vertrag im letztern Sinne liegt vor, wenn die Parteien bestimmen, dass dieser seitens des Vermieters dem Mieter gegenüber nicht kündbar sei. — Auslegung dieser Klausel bei der Miete von Bureauräumlichkeiten. — Wann ist eine Miete im Sinne von Art. 269 OR « auf bestimmte Zeit geschlossen »? — Clausula rebus sic stantibus. OR Art. 20, 21, 253, 269, 351, 546; ZGB Art. 2.

#### Aus dem Tatbestand :

Der Beklagte mietete im Jahre 1909, mit Wirkung ab 1. Oktober 1911, vom Kläger eine Wohnung zum Zwecke, sie als Bureauräumlichkeiten für die Ausübung seiner Anwaltspraxis zu benützen. Im Vertrag wurde die Klausel aufgenommen, dass dieser seitens des Vermieters dem Beklagten gegenüber nicht kündbar sei, während der Beklagte berechtigt erklärt wurde, den Vertrag nach Ablauf der ersten zehnjährigen Mietsperiode auf gesetzliche Fristen zu kündigen. Als jährlicher Mietzins wurde ein Betrag von 1800 Fr. vereinbart, wobei der Vermieter berechtigt erklärt wurde, diesen nach Ablauf von zehn Jahren auf 2000 Fr. zu erhöhen. Ferner wurde dem Beklagten bewilligt, zur Herrichtung der Mieträume zu dem vorgesehenen Zwecke verschiedene bauliche Veränderungen vorzunehmen, die er aber aus der eigenen Tasche zu bezahlen hatte. In der Folge führte dann der Beklagte die vorgesehenen Bauten aus und benützte die Mieträume für seine Anwaltspraxis, wofür er dem Kläger für die ersten zehn Jahre 1800 Fr. und seither 2000 Fr. als jährlichen Mietzins bezahlte.