

Bedürfnissen beruhen kann. Ein derartiges Bedürfnis des Klägers im Hinblick auf seinen heissen Wunsch, die Beklagte als Frau heimzuführen, ist indes nicht anzunehmen, wenn er auch in dieser Hinsicht den Bestrickungskünsten der Beklagten unterlegen sein mag, wie dies die Vorinstanz ausführt.

Mit Recht hat die Vorinstanz sodann im Gegensatz zu der ersten Instanz auch das Vorliegen einer Unerfahrenheit des Klägers verneint. Unerfahrenheit ist vorhanden, wenn entweder ganz allgemein Nichtvertrautsein mit den Verhältnissen vorliegt, wie bei Jugendlichen, oder wenn im Einzelfall dem einen Vertragskontrahenten die Sachkenntnis fehlt, die zur Beurteilung von Verhältnissen der in Frage stehenden Art im allgemeinen erforderlich ist (OSER-SCHÖNENBERGER, Anm. 11 zu Art. 21 OR; BGE 41 II S. 579). Die letztere Voraussetzung, die hier allein in Frage kommen könnte, ist von der Vorinstanz mit Recht verneint worden unter Hinweis darauf, dass der Kläger, mochte er auch im Handel mit Wirtschaften keine besonderen Kenntnisse haben, sich doch des bestehenden Missverhältnisses zum mindesten grundsätzlich bewusst war, und dass er sogar von der Urkundsperson Dr. M. vor der Unterzeichnung des Vertrages auf die grosse Differenz zwischen Kaufpreis und Assekuranzwert aufmerksam gemacht worden war.

Dagegen hat die Vorinstanz eine Ausbeutung des Leichtsinnes des Klägers durch die Beklagte angenommen; der Kläger habe sich in blinder Leidenschaft nun einmal in den Kopf gesetzt, die Beklagte zu heiraten, wobei letztere es nicht unterlassen habe, diese Leidenschaft nach allen Regeln weiblicher Bestrickungskunst bis zur Tollheit zu schüren, um dann in bewusster Ausbeutung dieses unberechenbaren Zustandes den Kläger zur Eingehung des Kaufvertrages zu veranlassen.

Mit der Annahme, es sei der Leichtsinn des einen Vertragsteiles ausgebeutet worden, darf es nun gewiss nicht leicht genommen werden. Allein auch bei Anlegung eines

strenges Massstabes ist im vorliegenden Falle diese Annahme berechtigt. Dass der Kläger bei der Eingehung des Vertrages überaus leichtsinnig vorgegangen ist, kann wohl nicht zweifelhaft sein: Wie bereits bemerkt, hatte er über die Angemessenheit des geforderten Kaufpreises erhebliche Zweifel; er hat sich aber offensichtlich um der Heirat mit der Beklagten willen über seine Bedenken hinweggesetzt, während ihn doch, insbesondere nachdem er durch die Urkundsperson auf diesen Punkt noch ausdrücklich aufmerksam gemacht worden war, die primitivste vernunftgemässe Überlegung zum mindesten dazu hätte veranlassen müssen, sich vorerst bei einem Fachmann über den effektiven Verkehrswert der Liegenschaft zu informieren. Dass sodann die Beklagte diesen Leichtsinn des Klägers ausgebeutet hat, indem sie die Schwäche des Klägers wahrnahm und sie zur Erlangung übermässiger Vorteile missbrauchte, muss ebenso unzweifelhaft bejaht werden angesichts der tatsächlichen Feststellung der Vorinstanz, dass sie durch ihr ganzes Verhalten während der Kaufsunterhandlungen, wie auch in der Korrespondenz die Leidenschaft des Klägers in wohlberechneter Weise geschürt und bis zur Tollheit gesteigert habe.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

Die Berufung wird abgewiesen und das Urteil des Obergerichtes des Kantons Glarus vom 22./29. Oktober 1934 wird bestätigt.

9. Extrait de l'arrêt de la 1^{re} Section civile
du 12 février 1935 dans la cause Dame Reusser-Traphagen
contre Domaine du Chanet S. A.

Bail à loyer. Réparations. Gestion d'affaires. Art. 256 II, 422 et 423 CO.

Dans le cas particulier, le preneur avait demandé au bailleur de remplacer un fourneau. Le bailleur n'ayant pas immédiatement fait droit à cette réclamation, mais demandé des ren-

seignements; le preneur a fait l'acquisition d'un fourneau pour le prix de 3440 francs. Le bailleur a refusé de prendre cette dépense à sa charge. Le juge lui a donné raison.

Extrait des motifs :

Le preneur qui a remédié à des défauts en lieu et place du bailleur, sans avoir requis comme il l'aurait dû l'autorisation du juge, peut-il prétendre gérer l'affaire du bailleur ?

Il convient de distinguer entre la gestion d'affaires parfaite et la gestion d'affaires imparfaite. Sous l'empire de l'ancien CO, la jurisprudence autorisait le preneur, en application des principes sur la gestion d'affaires parfaite, à remédier, aux frais du bailleur, aux défauts de la chose louée après les avoir vainement signalés à ce dernier. L'art. 256 al. 2 CO révisé a codifié cette jurisprudence, mais en limitant aux « menus défauts » le droit du preneur de procéder lui-même aux réparations. Autant qu'il ne s'agit pas de « menus défauts », le preneur doit requérir l'intervention du juge, en conformité de l'art. 98 al. 1 CO. Si l'on permettait d'une façon générale au preneur d'agir sans l'autorisation du juge, on rendrait illusoire la restriction édictée à l'art. 256 ; le preneur aurait toute facilité d'éluder l'art. 98 al. 1 CO.

Le législateur a réglé les rapports entre preneur et bailleur, en ce qui concerne les réparations de la chose louée, de manière à exclure, en règle générale, l'application des dispositions sur la gestion d'affaires parfaite (cf. BRÜCKMANN, Die Rechte des Geschäftsführers ohne Auftrag, p. 70 et sv.). La règle comporte toutefois une exception : le preneur a le droit de passer outre lorsque, pour cause d'absence ou pour tout autre motif, le bailleur, ou bien ne peut être avisé à temps, ou bien ne peut intervenir utilement ; car la règle légale suppose la possibilité d'atteindre le bailleur pour qu'il prenne à temps les mesures nécessaires (v. dans ce sens BECKER, note 19 sur les articles 254 et 255 CO, jugement du Tribunal cantonal vaudois

du 28 octobre 1925 dans la cause Dlle Barrière c. Pettry, S. J. Z. 1925/26, p. 169).

Dans tous les autres cas, le bailleur ne peut se prévaloir que de la quasi-gestion. Les arguments opposés à l'application des dispositions sur la gestion d'affaires parfaite n'empêchent en effet pas l'application des règles sur la quasi-gestion : en vertu de ces règles, le preneur ne pourra réclamer au bailleur que ce dont celui-ci est enrichi, mais non le coût des réfections. L'art. 256 al. 2 garde donc sa raison d'être et l'art. 98 al. 1 n'est pas éludé.

Dans la présente espèce, il ne peut être question de gestion d'affaires parfaite selon l'art. 422 CO. La demanderesse pouvait être atteinte en temps utile et elle pouvait prendre à temps les dispositions nécessaires. La défenderesse a commandé le fourneau alors qu'elle avait signalé le défaut à la demanderesse et que celle-ci, loin de répondre par une fin de non-recevoir, avait demandé des éclaircissements. Au surplus, l'achat d'un nouveau fourneau n'était pas commandé d'emblée par l'intérêt de la demanderesse, du moment qu'il était possible de réparer l'ancien.

Il ne saurait non plus être question d'enrichissement illégitime de la demanderesse. Le fourneau acheté par la défenderesse est devenu la propriété de celle-ci. Et la défenderesse n'a pas perdu son droit de propriété parce qu'elle a fait installer le fourneau dans l'immeuble de la demanderesse. Elle a gardé le droit de l'enlever et notamment de l'emporter à la fin du bail ; tout ce que la baillesse pourra exiger alors, c'est que la défenderesse remette en place l'ancien fourneau (art. 271 CO). L'inventaire des 27 novembre et 4 décembre 1933 mentionne parmi les meubles garnissant l'immeuble loué et appartenant à Dame Traphagen un grand potager Aga : c'est le fourneau dont il s'agit. Il suffit dès lors de réserver l'hypothèse de la réalisation de cet objet, avec l'immeuble, au profit de créanciers de la demanderesse.