

S. 183 / Nr. 30 Sachenrecht (f)

BGE 56 II 183

30. Extrait de l'arrêt de la IIe Section civile du 22 mai 1930 dans la cause Masse es faillite de la Société coopérative des vigneron et consommateurs aubergistes contre Bucher-Guyer et Petrig.

Regeste:

Parties intégrantes 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).

Seite: 184

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 97 mars et 19 juillet 1918, à la société en nom collectif Rodolphe Hofstetter & Cie (composée de Rodolphe Hofstetter, Emile Kreuter et Otto Hofstetter) deux pressoirs hydrauliques, en s'en réservant la propriété jusqu'à complet paiement 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 & Cie à Sion.

La société Rodolphe Hofstetter & Cie s'est transformée par la suite en société anonyme sous la raison Hofstetter & Cie .

Par contrat du 1er mai 1922, la société anonyme Hofstetter & Cie 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 & Cie 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

Seite: 185

Après avoir soulevé divers moyens tirés de la prétendue nullité de la vente du 1er mai 1929 (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 & Cie, 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

Seite: 186

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 1er 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 1er 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 défenderesse

Seite: 187

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 & Cie lors de l'achat desdites machines. Etant présumé avoir qualité pour représenter cette société et agir en son nom (art. 560 et 501 CO), il était donc également censé connaître les conditions de cet achat. D'autre part, lorsque la société en nom collectif Rodolphe Hofstetter & Cie 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 1er mai 1922. Or il serait inadmissible de venir prétendre que ce qu'il savait comme directeur de la société Hofstetter & Cie, 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 & Cie. 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

Seite: 188

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 vigneronns 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