

S. 132 / Nr. 23 Obligationenrecht (f)

BGE 64 II 132

23. Arrêt de la IIe Section civile du 3 mai 1938 dans la cause Commune de Cernier contre Guyot.

Regeste:

Recours en réforme. Valeur litigieuse (54, 59 OJ).

Dans l'action pour cause d'enrichissement illégitime, les intérêts perçus par l'enrichi font partie intégrante de la réclamation du demandeur et doivent être comptés dans le calcul de la valeur litigieuse (consid. 1).

Erreur essentielle. Enrichissement illégitime (23, 24, 62 CO).

Lorsqu'un bail à ferme est invalidé pour cause d'erreur essentielle, sur la contenance du domaine, le bailleur n'est tenu de restituer au fermier, à titre d'enrichissement illégitime, que le montant des fermages (avec intérêts dès leur versement) qui dépasse la valeur effective de la chose affermée, sans égard au prix stipulé (consid. 2 à 5).

A. - Le 29 avril 1916, la Commune de Cernier a affermé à Georges Guyot un certain nombre de parcelles de terrain à Chézard et Dombresson («En Comble Emine» et «Près Royers»). La contenance indiquée des fonds était de 64529 m². Le bail fut passé pour la durée de six ans à dater du 30 avril 1916, avec tacite reconduction d'année en année, sauf dénonciation six mois avant l'expiration. La clause 6 du contrat était ainsi libellée «Au

Seite: 133

prix convenu de vingt-cinq francs la pose neuchâteloise de 2700 m² le fermage est fixé à la somme de 597 fr. 50 par année, payable chaque année le 31 octobre, le premier paiement devant avoir lieu le 31 octobre 1916».

Guyot est resté fermier pendant vingt ans. Il a payé régulièrement le fermage. Le 31 octobre 1936, il a dénoncé le bail pour le 30 avril 1937.

Aussitôt après la résiliation, la Commune offrit à bail les mêmes parcelles en indiquant une contenance de 64529 m² (publications dans les numéros du «Neuchâtelois» des 9 et 11 novembre 1936). Une troisième offre fut réduite à 44613 m² («Neuchâtelois» du 13 novembre).

Entre temps, la Commune avait découvert que les parcelles en question n'avaient que cette dernière superficie.

Le fermier Guyot a donc payé 36 francs la «pose» au lieu de 25 francs comme stipulé.

Le 27 novembre 1936, Georges Guyot fit remarquer au Conseil communal qu'il avait acquitté le fermage pour 19916 m² de plus qu'il n'y en avait en réalité, en sorte qu'il avait payé 184 fr. 40 de trop par année ou, avec les intérêts, 5710 fr. 70 de trop pour les vingt années. Après déduction du fermage non encore réglé pour 1936, soit 413 fr. 10, la Commune devait donc lui rembourser la somme de 5297 fr. 60.

La Commune s'y refusa.

B. - Georges Guyot a alors introduit contre la Commune de Cernier une action en paiement de 6042 fr. 45 avec intérêts à 5% dès le 1er janvier 1937. Par la suite, le demandeur a réduit sa réclamation à 5655 fr.

La défenderesse a conclu au déboutement du demandeur.

Par jugement du 6 décembre 1937, le Tribunal cantonal neuchâtelois a condamné le défendeur à payer au demandeur 1430 fr. 90 avec intérêts à 5% dès le 1er janvier 1937. Le juge a considéré que l'action était partiellement prescrite.

C. - La défenderesse a recouru en réforme au Tribunal fédéral et repris ses conclusions libératoires.

Seite: 134

Le demandeur a recouru par voie de jonction et conclu au paiement par la défenderesse de 5241 fr. 90 (5655 - 413,10) avec intérêts réclamés, et subsidiairement, de 2022 fr. 18 si la prescription décennale était admise.

Considérant en droit:

1.- La réclamation du demandeur englobe le capital et les intérêts dont il reproche à la défenderesse de s'être enrichie à ses dépens. Aux termes de l'art. 54 al. 5 OJ, applicable au recours en réforme en vertu de l'art. 59 al. 2, les intérêts ne sont pas pris en considération pour la détermination de la valeur litigieuse. Mais cette disposition ne vise que les cas où les intérêts sont des accessoires du principal dont leur existence dépend, comme, par exemple lorsqu'ils sont dus à raison de la demeure, d'une faute, d'une stipulation accessoire, etc. (cf. WEISS, Berufung p. 60; STEIN/JONAS, Komment. der deutsch. ZPO, 14e éd., I, 61); l'art. 54 ne s'applique pas à l'éventualité où les intérêts

font partie intégrante de la réclamation principale comme c'est le cas pour l'action d'enrichissement illégitime qui, d'après la doctrine et la jurisprudence, s'étend aux fruits et accessoires perçus par l'enrichi en lieu et place du solvens (RO 25 II p. 126; 32 II p. 638; A. v. TUHR, Partie générale du CO I p. 57; BECKER, art. 62 CO n. 18; art. 64 n. 1 et art. 128 n. 3; OSER-SCHÖNENBERGER, art. 64 CO n. 4). En l'espèce, le prétendu enrichissement serait ainsi supérieur à 4000 fr., en sorte que le Tribunal fédéral doit entrer en matière (art. 59 I OJ)

2.- La demande est formée uniquement pour cause d'enrichissement illégitime. Pareille action se prescrit par un an à compter du moment où le lésé a eu connaissance de la perte subie et de la personne de l'enrichi (art. 67 CO; RO 63 II p. 259), et en tout cas par dix ans dès la naissance de l'action, peu importe que le solvens ait connu ou non son droit de répétition (cf. GUHL, OR, 2e éd., I p. 106, III combinée avec p. 95, V; BECKER, art. 67 n. 1).

Seite: 135

Et l'action qui dérive de la prestation faite sans cause, la *condictio indebiti* notamment, naît au moment où la prestation est fournie (v. TUHR, op. cit. I p. 399).

Le demandeur a introduit son action dans l'année où il a découvert les faits sur lesquels il fonde sa prétention. L'action est donc formée en temps utile pour un laps de temps de dix ans; elle est prescrite pour les années antérieures au 31 décembre 1926.

3.- Le contrat n'oblige pas la partie qui, au moment de conclure, était dans une erreur essentielle (art. 23, 24 CO) et qui, dans l'année à partir du jour où elle a découvert son erreur, manifeste sa volonté de ne pas maintenir ce contrat (art. 31 CO). L'erreur du fermier au sujet de l'étendue de la contre-prestation de la défenderesse est évidente. Qu'on l'envisage comme une erreur sur la quantité (art. 24, no 3) ou comme une erreur sur les éléments nécessaires du contrat (art. 24, no 4), elle est de toute façon essentielle. Au lieu de payer, comme il le croyait, 25 francs la «pose», il l'a payée 35 francs, la contenance des parcelles étant en réalité d'un tiers inférieure à celle que les parties avaient admise lors de la conclusion du bail.

Le demandeur qui agit dans l'année dès la découverte de son erreur, invalide le contrat *ex tunc* (art. 31 CO, RO 39 II p. 244); il peut répéter ses prestations en vertu des règles sur l'enrichissement illégitime. L'art. 31 CO n'exige pas que la victime de l'erreur manifeste expressément son intention de ne pas maintenir le contrat; cette volonté peut ressortir du fait même de la répétition de l'indu. En l'espèce, le fermier a, dans le délai légal, réclamé, en principal et intérêts, la somme qu'il estimait avoir payée en trop. L'action peut ainsi paraître recevable. Mais elle doit être rejetée parce que mal fondée.

4.- Le demandeur et le Tribunal cantonal partent de l'idée que le fermier a de plano droit, en capital et intérêts, à la différence entre ce qu'il a payé à raison de 25 francs la pose pour la superficie présumée et ce qu'il aurait

Seite: 136

payé pour la contenance effective. Mais en déterminant ainsi la somme à restituer, les premiers juges ont perdu de vue que le demandeur, en invoquant en temps utile son erreur, a rendu le contrat caduc et qu'il ne peut répéter que ce dont la défenderesse se trouve enrichie (art. 62 CO). Or, cet enrichissement se mesure indépendamment des fermages stipulés dans le bail invalidé. Ce qu'il faut rechercher, c'est si les parcelles dont le fermier a joui pendant les dix années non atteintes par la prescription avaient objectivement la valeur représentée par la somme que le demandeur en a payée sous forme des fermages fixés dans le contrat qui doit être tenu pour nul et non avenue.

Le demandeur objecte que la nullité du bail n'aurait pas besoin d'être prononcée, et il se prévaut d'un passage de l'ouvrage de v. TUHR (op. cit. I p. 376) où, à propos de l'art. 63 CO, il est dit que l'erreur envisagée par cette disposition «ne rend pas nul l'acte par lequel s'est opérée la prestation». Toutefois cet auteur ne vise par là que la prestation même, mais non le contrat qui est à sa base. Sans doute, le demandeur peut-il répéter l'enrichissement sans attaquer la validité de chacun de ses versements périodiques, mais sa réclamation n'en exige pas moins une action intentée en conformité de l'art. 31 CO et l'invalidation du bail en vertu des art. 23 et 24. La conséquence en est que, pour opérer le règlement entre les parties, on doit déduire du montant des prestations du demandeur (avec intérêts dès le jour de chaque paiement) la valeur effective de la contre-prestation de la défenderesse. Si ce que le solvens a versé dépasse ce que l'accipiens a fourni, la différence constitue pour la Commune un enrichissement sans cause et doit revenir au lésé (cf. RO 39 II p. 238 et sv.).

5.- Le Tribunal cantonal n'a pas déterminé de cette manière la somme due au demandeur, mais on peut se dispenser de lui renvoyer l'affaire, car le dossier fournit les éléments d'appréciation nécessaires.

Seite: 137

Il en résulte que le prix de 36 fr. la pose était au-dessous de la normale en 1916, qu'il l'est devenu davantage encore par la suite et qu'actuellement il est normal.

La Commune ne s'est donc pas enrichie aux dépens du demandeur et ne doit rien lui restituer.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral

rejette le recours par voie de jonction; admet le recours principal, et, réformant le jugement attaqué du Tribunal cantonal neuchâtelois, déboute le demandeur de ses conclusions