

S. 161 / Nr. 31 Obligationenrecht (f)

BGE 65 II 161

31. Arrêt de la Ire Section civile du 1 juin 1939 dans la cause Lathion c. Martignoni.

Seite: 161

Regeste:

Le mandat par lequel une personne s'engage envers une autre à acheter l'immeuble d'un tiers pour le rétrocéder au mandant n'est en principe pas soumis à la forme authentique.

Réserve est faite du cas où le mandant pourrait renoncer à son droit de révoquer le mandat ou la procuration, et du cas où le mandat tendrait à rendre possible la conclusion d'un contrat de vente qui, sans cela, échouerait devant l'exigence de la forme authentique.

Der Auftrag, die Liegenschaft eines Dritten zu erwerben, um sie dem Auftraggeber zu übertragen, bedarf grundsätzlich nicht der öffentlichen Beurkundung.

Vorbehalten bleiben der Fall der vertraglich vereinbarten Unwiderruflichkeit des Auftrages oder der Vollmacht, sowie der Fall, dass mit dem Auftrag der Abschluss eines Kaufvertrages angestrebt wird, der sonst am Erfordernis der öffentlichen Beurkundung scheitern müsste.

Il mandato, in virtù del quale il mandatario si obbliga a comperare un immobile di un terzo per retrocederlo al mandante non è soggetto, in massima, alla forma autentica.

E' riservato il caso, in cui il mandante rinuncia al suo diritto di revoca del mandato o della procura, come pure è riservato il caso, in cui il mandato mira a rendere possibile la conclusione di un contratto di vendita, che, altrimenti, non sarebbe possibile per l'esigenza della forma autentica.

Jean Martignoni était propriétaire, à Thovex, d'une maison d'habitation avec jardin et deux petits prés, estimés au cadastre 4500 francs. Comme il était dans une situation obérée et que ses immeubles allaient être vendus par l'office des poursuites au plus offrant, il conçut le projet, pour les garder, de les faire reprendre par sa femme. Or il fallait d'abord assurer celle-ci contre une intervention de Maurice Lathion, qui apparaissait comme un acquéreur possible du fait qu'il avait à se couvrir d'une perte de 723 fr., éprouvée en qualité de caution de Jean Martignoni. C'est le but de la convention conclue le 17 décembre 1937

Seite: 162

entre dame Martignoni et Lathion, par laquelle la première reconnaît devoir au second ladite somme de 723 fr., moyennant qu'il la laisse acheter aux enchères les immeubles de son mari. Mais dame Martignoni se rendit compte que, sans fortune et mariée sous le régime de l'union des biens, elle éprouverait des difficultés à se porter acquéreur des immeubles mis en vente. Le 3 janvier 1938, jour des enchères, Lathion accepta d'agir pour son compte selon acte conçu en ces termes:

«Thovey, le 3 janvier 1938.

»Martignoni Agnès donne l'autorisation au soussigné de faire l'achat de l'immeuble de son mari pour elle. Le soussigné doit lui revendre pour son prix d'achat plus 723 fr.»

(sig.) Mce Lathion.

C'est effectivement Lathion qui se présenta aux enchères et fit l'acquisition pour le prix de 3550 francs.

Les époux Martignoni se mirent alors en devoir de se procurer les fonds nécessaires à la reprise du marché. Mais, avant qu'ils pussent les réunir, Lathion vendit les immeubles à un nommé Glassey.

Dame Martignoni a intenté à Lathion une action en dommages-intérêts qui a été admise en principe par la Cour cantonale et le Tribunal fédéral.

Sur la validité du mandat conféré à Lathion par dame Martignoni, le Tribunal fédéral a considéré ce qui suit:

Le Tribunal cantonal a vu dans l'acte du 3 janvier 1938 par lequel le défendeur était chargé d'acquérir aux enchères les immeubles Martignoni, avec obligation de les revendre à la demanderesse, un contrat de mandat. Le défendeur soutenait au contraire et soutient encore devant le Tribunal fédéral qu'il s'agissait en réalité d'une promesse de vente, laquelle serait nulle faute d'observation de la forme authentique (art. 216 al. 2 CO). Cette thèse est en contradiction avec la commune intention des parties lors de la conclusion de leur accord. Dame Martignoni voulait devenir propriétaire des immeubles de son mari;

Seite: 163

mais, comme elle avait des raisons de ne pas se porter elle-même acquéreur aux enchères, elle est convenue avec Lathion qu'il acquerrait en son nom à lui, mais pour son compte à elle («pour elle» dit

la pièce; malgré les termes «donne autorisation», il n'y avait pas procuration). Dans la forme en tout cas, le défendeur recevait un mandat qui impliquait l'obligation de faire tout le nécessaire afin que la demanderesse devînt, par son intermédiaire, propriétaire des immeubles de son mari. Dans la mesure toutefois où, pour exécuter son mandat, Lathion devait acheter les immeubles de l'office des poursuites et les rétrocéder ensuite à dame Martignoni, on pourrait être tenté de voir dans ce double engagement l'obligation de passer des conventions futures au sens de l'art. 22 CO. Mais, d'abord, il est pour le moins douteux, en ce qui concerne la première opération, que l'engagement de participer à une vente aux enchères soit soumis à une forme particulière à laquelle ne sont subordonnées ni les offres formulées, ni l'adjudication (HAAB, Comment. note 4 à l'art. 657, P. 237; ROTH, Der Vorvertrag, p. 360). D'autre part et quoi qu'il en soit du point précédent, il a été jugé que le mandat par lequel une personne s'engage envers une autre à conclure un contrat avec un tiers n'est en principe soumis à l'observation d'aucune forme, même si le contrat à conclure est subordonné à l'observation d'une forme particulière, comme c'est le cas pour la vente immobilière; il en est ainsi soit que le mandataire doit conclure le contrat au nom du mandant (cf. art. 459 al. 2 CO), soit qu'il doit le faire en son nom mais pour le compte du mandant (RO 64 II 228 /229; cf. aussi RO 57 II 502). La conclusion de la vente avec un tiers n'apparaît pas comme l'objet du mandat mais comme l'exécution du service promis. S'il ne passe pas l'acte, le mandataire est tenu en vertu des art. 397 et ss CO, non pas en qualité de promettant-acheteur (sauf stipulation pour autrui en faveur du tiers, art. 112 CO: cf. RO 57 II 506). De même, si le mandataire est tenu de rétrocéder l'immeuble à son mandant par

Seite: 164

acte authentique, il ne faut pas voir dans le mandat une promesse de vendre distincte, mais une obligation découlant de la nature du rapport qui lie les parties, obligation que celles-ci n'ont même pas besoin de prévoir, car elle est statuée par la loi (art. 400 CO). Par ailleurs, le mandataire n'agit pas dans son propre intérêt, de sorte qu'il n'a pas besoin d'une protection spéciale. Quant au mandant lui-même, il se propose certes d'acquérir l'objet qu'il charge le mandataire de se procurer; mais, sauf stipulations particulières, il ne s'y oblige pas ni envers le mandataire, ni envers le tiers; il est en mesure, en révoquant le mandat (art. 404 CO), d'empêcher la passation de la vente. Il faut réserver le cas où le mandant renoncerait - dans la mesure compatible avec les art. 404 et 34 al. 2 CO - à son droit de révoquer le mandat ou la procuration et s'obligerait ainsi pratiquement à reprendre le marché; les parties éluderaient de la sorte, au préjudice du mandant, la forme authentique destinée à protéger le promettant-acheteur. D'autre part, le Tribunal fédéral a déjà fait une exception pour le cas où le mandat tendrait à rendre possible la conclusion d'un contrat de vente qui, sans cela, échouerait devant l'exigence de la forme authentique (RO 64 II 229). On n'est pas, en l'espèce, en présence d'hypothèses de ce genre. Le mandat donné au défendeur le 3 janvier 1938 était par conséquent valable sans l'observation de la forme authentique