

S. 79 / Nr. 16 Obligationenrecht (f)

BGE 72 II 79

16. Extrait de l'arrêt de la Ire Cour civile du 2 avril 1946 dans la cause Société immobilière du Crêt S. A. contre Commune de Neuchâtel.

Seite: 79

Regeste:

1. Question de fait et question de droit en matière de conclusion des contrats.
 2. Garantie en raison des défauts de la chose. Un droit accessoire, comme celui pour l'acheteur d'un immeuble de s'opposer à des constructions sur le fonds voisin, ne peut pas être l'objet d'une promesse ou assurance au sens de l'art. 197 CO.

1. Tat- und Rechtsfrage beim Vertragschluss.

2. Haftung für Sachmängel. Ein Nebenrecht von der Art desjenigen des Käufers einer Liegenschaft, gegen Bauten auf einem Nachbargrundstück Einsprache erheben zu können, kann nicht Gegenstand einer Zusicherung im Sinne von Art. 197 OR bilden.

1. Questione di fatto e questione di diritto in materia di conclusione di contratti.

2. Garanzia pei difetti della cosa. Un diritto accessorio, come quello per il compratore d'un immobile di opporsi a costruzioni sul fondo vicino, non può essere l'oggetto d'una promessa od assicurazione ai sensi dell'art. 197 CO.

3.- La constatation de la volonté dite interne d'une partie est en soi une question de fait et ne peut par conséquent être revue par le Tribunal fédéral. Lors donc qu'il s'agit par exemple de savoir si une partie, au moment de conclure un contrat, se trouve dans une erreur essentielle, le juge de réforme est lié par les constatations du juge cantonal, portant sur ce que cette partie a en réalité voulu. Il en va autrement lorsqu'il s'agit de décider si un contrat a été conclu. A cet égard, la volonté interne des parties n'est pas d'emblée déterminante. En effet, ce qui importe du point de vue de l'art. 1er CO, ce n'est pas ce qu'une partie a voulu, ni même la façon dont elle s'est exprimée, mais le sens que l'autre partie pouvait donner à ses déclarations d'après les règles de la bonne foi. S'agissant de la conclusion d'un contrat, seule dès lors se présente comme étant de fait la question de savoir quels sont les paroles, les actes, les attitudes par lesquels a pu s'exprimer la volonté des parties, et c'est dans cette mesure seulement que le Tribunal fédéral ne peut revoir

Seite: 80

les jugements cantonaux. En revanche, c'est certainement une question de droit que de donner aux faits ainsi constatés leur qualification légale, c'est-à-dire de rechercher si les conditions requises par la loi pour qu'il y ait contrat sont réalisées (cf. RO 54 II 478 et 57 II 173; les arrêts RO 66 II 61 et 266 peuvent prêter à malentendus et doivent être précisés dans le sens de ce qui précède).

4.-

La faculté de s'opposer à ce que des constructions soient élevées sur un fonds voisin ne peut, comme telle, pas du tout être l'objet d'une assurance au sens de l'art. 197 CO. Une faculté semblable se caractérise comme un droit accessoire, qui serait attaché à la chose vendue. Il n'en va pas différemment lorsque, comme en l'espèce, il peut s'agir seulement de l'engagement personnel que prend un vendeur de faire en sorte qu'un immeuble voisin ne reçoive pas de constructions. Or les droits accessoires a promis» à l'acheteur ne sont pas des qualités de la chose; ils peuvent dès lors tout au plus être exercés par la voie de l'action en garantie pour éviction (cf. en ce sens PLANK, Komm. zum BGB, § 459, note 2 a, vol. II //II p. 699; STAUDINGER, Komm. zum BGB, § 459, note 52, ainsi que l'arrêt du Reichsgericht in Zivilsachen 93, p. 71