

im vorliegenden Falle von dem nach Abzug des Bauplatzwertes verbleibenden Verwertungserlöse den Anteil, der auf seine Bauforderung, d. h. den durch seine Verwendungen geschaffenen Mehrwert entfällt, so kann er das zu Gunsten der Beklagten errichtete Grundpfandrecht nicht anfechten. Nach Art. 841 kann nicht beanstandet werden, dass die Beklagte aus dem von ihr dem Unternehmer gewährten Baukredite andere Handwerker und Lieferanten bezahlt hat und sich hiefür ein Pfandrecht hat bestellen lassen. Denn auch diese haben durch ihre Arbeiten und Lieferungen den im Verwertungserlöse steckenden Mehrwert schaffen helfen. Eine Benachteiligung des Klägers kann nur darin liegen, dass die Beklagte andere Forderungen als solche von Handwerkern, die Bauwert schaffen, bezahlt hat oder unter solchen Handwerkern einzelne andere vor dem Kläger bevorzugte, während ihr die Gefahr, dass die Forderung des Klägers dadurch ihre Deckung verliert, erkennbar ist. Daraus folgt, dass die Bauhandwerker jedenfalls kein Recht auf Ersatz desjenigen Ausfalles haben, der ihnen auch erwachsen wäre, wenn das gegen Errichtung des vorgehenden Grundpfandrechtes über den Bodenwert hinaus aufgenommene Baugeld in vollem Umfang zur Befriedigung derjenigen verwendet wurde, die den Mehrwert geschaffen haben.

Die Vorinstanz hat daher zu Unrecht der Beklagten den von ihr anerbotenen Beweis nicht abgenommen, dass der ganze von ihr gewährte Baukredit zur Bezahlung von Forderungen verwendet worden sei, die auf die Erstellung der Baute Bezug haben. Die Akten sind daher an die Vorinstanz zurückzuweisen, um festzustellen, ob und eventuell in welchem Umfange aus dem Baukredite Bauforderungen beglichen wurden; auf dieser Grundlage wird dann im Sinne der Erwägungen zu prüfen sein, ob der Kläger mit den ihm bereits ausbezahlten 27,500 Fr. den Teil des Mehrwertes erhalten hat, auf den er nach Massgabe seiner Bauforderung Anspruch gehabt hätte.

Es bedarf daher vor allem der Feststellung der bestrittenen Tatsache, ob aus dem Baukredit an d e r e Forderungen als solche der Bauhandwerker bezahlt worden sind. Sollte aber der Baukredit auch ausschliesslich zur Bezahlung von Bauhandwerkern verwendet worden sein, so ist von der Vorinstanz weiter zu untersuchen, ob dabei einzelne Bauhandwerker bevorzugt wurden trotz der Erkennbarkeit, dass im Zeitpunkt dieser Bevorzugung der einen noch andere unbezahlte Bauhandwerkerforderungen bestehen, bei denen die Gefahr eines Deckungsausfalles für die Beklagte erkennbar war.

Demnach hat das Bundesgericht  
e r k a n n t :

Die Berufung wird in dem Sinne gutgeheissen, dass das Urteil des Kantonsgerichts St. Gallen vom 2. Mai 1917 aufgehoben und die Sache im Sinne der Erwägungen an den kantonalen Richter zurückgewiesen wird.

81. Arrêt de la II<sup>e</sup> section civile du 17 octobre 1917  
dans la cause **Labourey** contre **Held & C<sup>ie</sup>** et **Veuve Perrin**.

Art. 933 C.C. Acquisition de choses confiées. Ne peut invoquer sa bonne foi celui qui achète à vil prix des marchandises à un commissionnaire sans s'assurer que le vendeur est en droit de conclure un pareil marché.

A. — Joseph Tacchi, gérant du cinématographe Apollo à La Chaux-de-Fonds, s'est aussi occupé de placer des montres. Dans le courant de 1915, plusieurs maisons de La Chaux-de-Fonds, entre autres Held & C<sup>ie</sup> et Veuve de Victor Perrin, confièrent à Tacchi un certain nombre de montres que celui-ci devait vendre comme commissionnaire.

Tacchi vendit plusieurs de ces montres à Vital La-

bourey, fabricant d'horlogerie à La Chaux-de-Fonds, mais il n'en versa pas le prix à ses commettants. Arrêté le 21 décembre 1915, puis traduit devant la Cour d'assises neuchâteloise, sur la plainte des fabricants lésés, au nombre desquels se trouvaient Held & C<sup>ie</sup> et Veuve Perrin, Tacchi fut condamné, le 2 juin 1916, à deux ans de réclusion pour abus de confiance. Il a été déclaré en faillite sans poursuite préalable le 6 mars 1916.

Au cours de l'enquête pénale, le Parquet a séquestré en mains de Labourey des montres que celui-ci avait achetées à Tacchi. Vingt et une de ces montres, valant ensemble environ 3000 fr., provenaient de Held & C<sup>ie</sup> ; seize, d'une valeur de 2795 fr., provenaient de la maison Veuve Perrin.

B. — Par demande du 7 août 1916, Held & C<sup>ie</sup> et Veuve Victor Perrin ont ouvert action contre Labourey devant le Tribunal cantonal neuchâtelois. Leurs conclusions sont en substance les suivantes :

Plaise au Tribunal :

1° Prononcer que les demandeurs sont propriétaires de montres remises par eux en commission à Tacchi, vendues par ce dernier au défendeur et séquestrées par le Parquet.

2° Condamner le défendeur à restituer ces montres aux demandeurs.

3° Condamner le défendeur à payer aux demandeurs la somme de 2000 fr. à titre de dommages-intérêts.

A l'appui de ces conclusions, les demandeurs font valoir : Le défendeur n'a pas acquis de bonne foi les montres. Il les a payées à un prix notablement inférieur à leur valeur réelle. Il aurait dû se rendre compte que Tacchi n'était pas propriétaire de la marchandise qu'il offrait. La revendication des demandeurs doit être admise en vertu des art. 3, al. 2 ; 713 et suiv., 919 et suiv. CCS.

Le défendeur a conclu au déboutement des demandeurs. Il proteste de sa bonne foi et soutient avoir pu

admettre que Tacchi avait le droit de disposer des montres comme il l'a fait.

C. — Le tribunal neuchâtelois fit procéder à deux expertises. Le premier expert déclare que Labourey a acheté à Tacchi 33 montres valant 5479 fr. pour 2522 francs 50. Il estime que les prix payés par le défendeur « ne peuvent être considérés comme normaux ; ils sont en moyenne de 50% trop bas et Labourey pouvait certainement réaliser un bénéfice de 100% ». L'expert observe qu'au moment des ventes effectuées par Tacchi, soit en octobre et novembre 1915 « les affaires avaient généralement repris et la plupart des montres en question étaient à cette époque de vente assez courante. »

Le second expert arrive à la conclusion qu'« aucune de ces montres (23 sur 33) ne rentre dans ce qu'on appelle le genre courant, pas plus au moment de la vente que maintenant. » Il remarque toutefois qu'on ne peut considérer comme normal un bénéfice allant de 50 à 100% « même pour des occasions et surtout lorsqu'il s'agit de montres or ».

Par jugement du 4 juin 1917, le Tribunal cantonal a admis la revendication des demandeurs, mais a écarté leurs conclusions en dommages-intérêts. Les motifs de ce prononcé sont en résumé les suivants :

Le défendeur a payé les montres le 50% environ de leur valeur. En présence du « caractère anormal » d'une offre « si curieusement avantageuse », lui « permettant de réaliser un bénéfice de 100% », Labourey aurait dû se méfier et prendre des renseignements sur les droits du vendeur. Tacchi n'avait pas une bonne renommée en 1915, ni au point de vue de sa solvabilité, ni en celui de sa moralité. Si le défendeur le connaissait, il ne peut avoir traité de bonne foi avec lui, et s'il ne le connaissait pas, il est fautif de ne pas s'être renseigné. Le défendeur n'a toutefois pas commis un acte illicite qui le rendrait passible de dommages-intérêts.

D. — Le défendeur a recouru en temps utile au Tri-

bunal fédéral. Il conclut au déboulement des demandeurs de toutes leurs conclusions.

Les demandeurs ont conclu au rejet du recours et à la confirmation du jugement attaqué.

Statuant sur ces faits et considérant  
en droit :

1. — L'instance cantonale constate en fait que les deux maisons demandereses ont confié en commission à Tacchi les montres qu'elles revendiquent dans le présent procès.

La première question qui se pose est celle de savoir si le défendeur connaissait ou devait connaître cette qualité du vendeur ou s'il pouvait admettre que Tacchi était propriétaire des montres. Dans cette dernière hypothèse le prix de vente anormal ne jouerait pas, en effet, le rôle décisif que le tribunal neuchâtelois lui a attribué. Le propriétaire peut disposer à son gré de ses biens, et l'on conçoit que, momentanément à court d'argent, il vende au-dessous du prix normal. Ce fait n'était donc pas de nature à indiquer au défendeur qu'il s'agissait de biens confiés au vendeur. D'autres circonstances, toutefois, montrent que l'acheteur devait savoir en quelle qualité Tacchi détenait les montres. Les deux parties habitaient La Chaux-de-Fonds. Le défendeur est fabricant d'horlogerie. Tacchi était gérant d'un cinématographe ; il n'était ni fabricant ni commerçant en horlogerie, mais il s'occupait accessoirement de vendre des montres comme courtier et comme commissionnaire pour plusieurs maisons de la place. Ces faits devaient être connus à La Chaux-de-Fonds, tout au moins dans le monde des horlogers et partant du défendeur.

2. — Cette constatation ne décide toutefois pas encore le sort du procès. Dans le système du code civil suisse (art. 933), comme déjà sous l'empire de l'ancien code des obligations, l'acquéreur ne cesse pas d'être de bonne foi par cela seul qu'il a su ou dû savoir que la personne

avec laquelle il traitait n'était pas propriétaire de la chose aliénée ; il faut de plus qu'il ait su ou dû savoir qu'elle n'avait pas le droit de disposer de la chose à cet effet (cf. RO 38 II, p. 191 ; HAFNER note 4 sur art. 205 CO ancien ; LEEMANN, note 22 sur art. 714 CC ; OSTERTAG, note 22 sur art. 933 CC). Or le commissionnaire a en principe le droit de disposer des choses qui lui sont confiées et la personne qui traite avec lui acquiert la propriété de l'objet transféré, alors même qu'elle sait que l'aliénateur n'est pas propriétaire.

Tacchi avait ainsi le droit de vendre les montres qui appartenaient aux demandeurs. Mais ce fait n'exclut pas la possibilité de la mauvaise foi du défendeur dans le cas particulier. La bonne foi de l'acquéreur est à la vérité présumée, et il incombe au revendeur de détruire cette présomption ; mais nul ne peut invoquer sa bonne foi si elle est incompatible avec l'attention que les circonstances permettaient d'exiger de lui (art. 3 CC). La mauvaise foi du défendeur devra donc être admise si, étant donné les circonstances, il a dû reconnaître que Tacchi abusait de la confiance de ses commettants et était lui-même de mauvaise foi. L'ignorance de l'acquéreur qui provient de sa négligence équivaut à la connaissance du véritable état des choses.

L'instance cantonale établit d'une façon qui lie le Tribunal fédéral que « l'offre de Tacchi permettait à l'acheteur de réaliser un bénéfice de 100% » et « présentait un caractère anormal ». Le tribunal neuchâtelois en conclut avec raison que le défendeur aurait dû se méfier en présence de l'offre si « curieusement avantageuse » d'un commissionnaire. Avec l'attention que l'on pouvait exiger d'un commerçant, en particulier d'un fabricant d'horlogerie, le défendeur devait se rendre compte qu'en vendant les montres à un prix notablement inférieur à leur valeur, Tacchi lésait d'une manière grave les intérêts de ses commettants. Il ne s'agit pas, en effet, d'un simple rabais sur le prix fixé par les mai-

sons demandereses ; il s'agit d'une vente fort au-dessous de la juste valeur des objets, c'est-à-dire d'une vente à vil prix. Aussi bien, l'acheteur ne pouvait-il pas supposer raisonnablement que le commissionnaire Tacchi fût autorisé à disposer ainsi de la marchandise qui lui était confiée. Le marché sortait évidemment du cadre d'un commerce normal et loyal. Il ne pouvait pas vraisemblablement être conforme à la volonté des commettants du vendeur. Le soupçon devait, dès lors, naître chez le défendeur que Tacchi cherchait à se défaire à tout prix des montres pour s'attribuer à lui-même le produit de la vente, au détriment de ses commettants, car le défendeur n'avait aucune raison plausible d'admettre l'intention de Tacchi de dédommager les demandeurs envers lesquels il était tenu en vertu de l'art. 428 CO.

Labourey a reconnu implicitement l'exactitude du point de vue exposé ci-dessus, en s'efforçant de prouver que les prix facturés au commissionnaire étaient trop élevés, tandis que ceux qu'il avait payés lui-même étaient normaux et ne lui permettaient pas de réaliser un bénéfice exagéré. Le défendeur a échoué dans cette preuve.

En conséquence, il y a lieu d'admettre que Labourey a su ou dû savoir que Tacchi était de mauvaise foi.

3. — On ne peut pas objecter au raisonnement développé plus haut que l'atteinte portée aux intérêts des tiers propriétaires résulte uniquement du fait que le commissionnaire n'a pas remis le produit de la vente à ses commettants et n'a pu les désintéresser complètement en raison de son insolvabilité.

La vente à vil prix, à moins de circonstances particulières qui font défaut en l'espèce, dénonce déjà à elle seule la mauvaise foi du commissionnaire. Un pareil marché ne peut s'expliquer raisonnablement que par le dessein frauduleux du vendeur de garder pour lui-même le prix réalisé. L'acquéreur qui achète dans ces conditions, sans s'assurer tout d'abord que le commissionnaire a réellement le droit de conclure une vente

aussi anormale, ne peut invoquer sa bonne foi. Adopter une autre solution conduirait à déclarer valable le transfert de la propriété dans des cas où l'acquéreur a pour ainsi dire agi de connivence avec le commissionnaire et l'a aidé à tromper son commettant.

La protection de l'acquéreur de bonne foi a pour but de garantir la sécurité des transactions ; elle se justifie par cette raison que, si le propriétaire a remis sa chose entre les mains d'un tiers qui la livre sans droit à un acquéreur de bonne foi, il a commis une imprudence dont il subit justement l'effet en étant obligé de laisser la chose à cet acquéreur. Mais cette protection n'est plus justifiée lorsque l'acquéreur sait ou doit savoir que l'aliénateur abuse de la confiance du propriétaire.

Par ces motifs,

le Tribunal fédéral

prononce :

Le recours est écarté et le jugement attaqué confirmé.

---

82. Urteil der II. Zivilabteilung vom 15. November 1917  
i. S. Comte, Kläger,  
gegen Société d'horlogerie de Granges S. A., Beklagte.

U e b e r t r a g u n g d e s E i g e n t u m s a n U h r e n s c h a l e n :  
Besitz des Werkvergebers an dem dem Unternehmer zur  
Verarbeitung gelieferten Material.

A. — Im Herbst 1911 verfertigte der Kläger für den Uhrenhändler A. Schcupak in Warschau, an den er damals laut Faktura vom 4. April 1911 für frühere Arbeiten bereits 2969 Fr. 50 Cts. zu gut hatte, 245 Dutzend Uhrenschalen, zu denen die Beklagte die Uhrwerke und Gläser hätte erstellen sollen. Am 5. September 1911 vereinbarte der Kläger bei einer Besprechung mit Schcupak in