

des Baues der Spahn überhaupt zu ermöglichen. Diefelbe bezog fih lediglich auf die Regelung des neu begründeten Kreditverhältniffes, während dadurch die vorhandenen Gläubiger in ihrer Rechtsftellung in keiner Weife verkürzt worden find oder verkürzt werden wollten.

Demnach hat das Bundesgericht
erkannt:

Die Berufung wird verworfen und das angefochtene Urteil in allen Teilen beftätigt.

29. Arrêt du 18 janvier/1^{er} mars 1900, dans la cause
Bornand-Hössli contre Paillard et Addor.

Action révocatoire, basée sur les art. 286, ch. 1, 287, ch. 2, 288 LP. — Objet du litige, art. 59 O. J. F. — Nature juridique et effet de cette action. — Art. 291, al. 3 LP.

A. — Dans le but d'obtenir paiement d'une somme de 45 fr. qui lui était due à titre de loyer par Antoine Thalmann, précédemment à Sainte-Croix, Jules Addor, boulanger au dit lieu, a fait notifier à son débiteur, le 21 avril 1898, un commandement de payer, par insertion dans la *Feuille des avis officiels*.

Le 18 mai suivant, Eugène Paillard, boucher à Sainte-Croix, a, de son côté, fait notifier à Thalmann, par remise à son mandataire, le notaire Addor, à Sainte-Croix, un commandement de payer pour une somme de 100 fr. qu'il avait dû verser à la Banque cantonale, comme endosseur d'un billet de change au 9 mai 1898 souscrit par Thalmann.

Ces deux commandements étant restés sans opposition, les créanciers ont requis la continuation de la poursuite, qui a abouti, le 11 juin 1898, à un acte de défaut de biens en faveur de Paillard, pour la somme de 103 fr. 50 c., et le 25 juin à un dit en faveur de Addor, pour la somme de 52 fr. 15 c.

Les deux procès-verbaux de saisie infructueuse constatent que quelques jours avant l'exécution de la saisie le débiteur a vendu à Justin Bornand les immeubles qu'il possédait à Sainte-Croix, et qu'il ne possède plus aucuns biens rière l'arrondissement de Sainte-Croix.

Thalmann avait en effet vendu ses immeubles à J. Bornand dans les circonstances suivantes :

Un avis paru dans le *Journal et Feuille d'Avis* de Sainte-Croix du 23 avril 1898 avait annoncé que les immeubles possédés par Thalmann à Sainte-Croix seraient vendus aux enchères publiques le 9 mai suivant. Le notaire G. Addor, à Sainte-Croix, était désigné pour fournir des renseignements.

Le surlendemain de la publication de cet avis, soit le 25 avril, Justin Bornand-Hössli et A. Thalmann, qui avait quitté Sainte-Croix antérieurement à cette date, se présentèrent chez le notaire Golay, à Lausanne. Celui-ci les voyait pour la première fois et n'avait reçu aucun avis préalable de leur visite. J. Bornand exposa que Thalmann voulait lui vendre des immeubles à Sainte-Croix, que ceux-ci étaient négligés et que le propriétaire avait du reste quitté Sainte-Croix. Le notaire fut chargé d'instrumenter une promesse de vente qui stipula ce qui suit quant au prix :

« Le prix de vente est fixé à 5000 fr., payable à la pas-	
sation de l'acte définitif, par	Fr. 4400 —
en extinction des hypothèques consistant en	
deux titres, et	» 600 —
	<hr/>
	Fr. 5000 —

au moyen d'un règlement de compte qui interviendra entre parties, dans lequel l'intérêt couru sur les deux titres hypothécaires sera porté au débit du vendeur, ainsi qu'une somme de 400 fr. remise en prêt par l'acquéreur. »

Le même jour, Bornand se fit remettre la grosse de la promesse de vente en ajoutant qu'il ferait stipuler l'acte définitif par un notaire de Sainte-Croix.

Cet acte fut instrumenté le 6 mai 1898 par le notaire G. Addor, à Sainte-Croix. Thalmann fut représenté à la sti-

pulation par Ed. Châtelain, à Sainte-Croix, en vertu d'une procuration du 19 avril, légalisée le 27 dit par le Juge de Paix de Sainte-Croix sur présentation du notaire G. Addor.

L'acte fait mention que les immeubles vendus sont taxés au cadastre 3662 fr. et porte que la vente a lieu aux conditions suivantes :

1. — Le prix est fixé à 5000 fr., payé. . Fr. 4400 —
 en extinction des deux titres hypothécaires
 grevant les immeubles, et » 600 —
 à tant moins des valeurs avancées ou prêtées
 par l'acquéreur au vendeur, y compris les
 intérêts courus sur les titres hypothécaires,
 les impôts fonciers et l'assurance cantonale,
 ensemble Fr. 5000 —
 dont il est donné quittance à l'acquéreur.

2. — L'entrée en jouissance des fonds vendus a lieu immédiatement.

Les immeubles vendus par Thalmann avaient été acquis par lui en 1884 pour le prix de 6000 fr.

B. — Par citation du 5 novembre 1898 Eugène Paillard et J. Addor ont ouvert action à Justin Bornand pour faire prononcer :

Que l'acte de vente du 6 mai 1898, passé en exécution de la promesse de vente du 25 avril précédent, est, comme la prédite promesse, révoqué et annulé.

Cette conclusion était basée en droit sur les art. 285 et suiv. LP. Les demandeurs soutenaient que le prix convenu, de 5000 fr., était notablement inférieur à la valeur des immeubles (art. 286, 1°), que ce prix avait été payé, pour une partie, autrement qu'en numéraire ou valeurs usuelles (art. 287, 2°), que le débiteur était insolvable au moment de la stipulation de l'acte attaqué, et qu'enfin cet acte tombait également sous le coup de l'art. 288 LP.

C. — Dans sa réponse, J. Bornand a allégué que le prix de la vente du 6 mai 1898 avait été payé de la manière suivante :

- Fr. 4000 par reprise d'une obligation hypothécaire due à la Caisse hypothécaire de Sainte-Croix ;
- » 70 payés le 3 mai 1898 pour solde de l'intérêt au 17 juillet 1897 sur dite obligation ;
 - » 170 payés le 15 juillet 1898 pour l'intérêt au 17 dit sur la même obligation ;
 - » 419 payés le 2 mai 1898 en remboursement, en capital et intérêts, d'une obligation hypothécaire en second rang due à Ch. Dessemontet ;
 - » 50 livrés à Thalmann le jour de la promesse de vente ;
 - » 100 payés le 25 juillet 1898 à Marie Christinaz pour le compte de A. Thalmann ;
 - » 10 payés le 4 août 1898 à Mathilde Martigny pour le compte de Thalmann ;
 - » 81 pour impôts et frais payés en diverses fois pour le compte de Thalmann ;
 - » 100 livrés le 12 septembre 1898 à Thalmann pour solde après règlement de compte.

Fr. 5000

Le défendeur a, en outre, allégué qu'au moment de la vente la maison Thalmann était en mauvais état et avait besoin de grosses et nombreuses réparations. Des reconstructions et réparations ont dès lors eu lieu, ensuite desquelles la dite maison revient au défendeur à 12 953 fr. 31 c., chiffre dans lequel sont compris 100 fr. 30 c. de droits de mutation payés à l'Etat et à la commune.

En droit, pour autant que la demande se basait sur l'art. 286 § 1°, le défendeur lui opposait un moyen exceptionnel consistant à dire que cette disposition assimilant l'acquéreur à bas prix au donataire, l'action des demandeurs aurait dû tendre, conformément à l'art. 291, 3° alinéa, à la restitution de la somme dont le défendeur se trouverait soi-disant enrichi.

Au fond, le défendeur faisait valoir en substance ce qui suit :

Les immeubles de Thalmann étant offerts en vente dans les journaux, le défendeur, qui les trouvait à sa convenance, les

a achetés sans s'occuper de la situation financière du vendeur. Il ignorait que celui-ci fût insolvable et n'avait aucune raison de s'en informer. Le prix de vente convenu était un prix sérieux ; il n'était pas notablement inférieur à la valeur réelle des immeubles. L'art. 286, 1^o LP. est donc inapplicable. L'art. 287, 2^o n'est pas applicable non plus en présence de la manière dont le paiement du prix de vente a été effectué en réalité. Enfin le défendeur conteste que Thalmann ait eu l'intention de frustrer ses créanciers et que lui, défendeur, ait été de connivence dans cette opération. Dans le cas cependant où la vente serait annulée, il s'appuie sur l'art. 291 LP. pour demander la restitution des créances qu'il a payées et de toutes les sommes qu'il a versées à ou pour Thalmann ; en outre, il réclame le remboursement de ses dépenses nécessaires et des impenses utiles, soit des réparations et reconstructions qu'il a faites aux immeubles acquis de Thalmann.

Le défendeur conclut, en conséquence, à libération de la demande, tant par voie exceptionnelle qu'au fond.

Subsidiairement et reconventionnellement il conclut à ce qu'il soit prononcé, dans le cas où les conclusions de la demande seraient admises :

Qu'avant de poursuivre l'exécution du jugement, les demandeurs devront rembourser solidairement au défendeur la somme de 12 953 fr. 31 c., sous déduction des charges hypothécaires qui grèvent les immeubles litigieux.

Plus subsidiairement, qu'avant toute répartition aux créanciers d'Antoine Thalmann, la dite somme de 12 953 fr. 31 c. sera prélevée sur le produit de la vente juridique des immeubles en litige et payée à J. Bornand, sous déduction des charges hypothécaires qui grèvent les dits immeubles.

A l'appui de ses allégués touchant le mode de paiement du prix des immeubles litigieux, le défendeur a produit une série de quittances des sommes payées par lui à ou pour Thalmann.

D. — La procédure probatoire a donné lieu à une expertise pour déterminer l'état et la valeur des dits immeubles

au moment de la vente et depuis les travaux que le défendeur a fait exécuter. Les experts, MM. J. Centurier, architecte à Lausanne, et Sylv. Roulier, notaire à Yverdon, après avoir pris connaissance des comptes de travaux produits par le défendeur, entendu les parties et leurs témoins et examiné les lieux, ont déclaré ce qui suit dans leur rapport du 12 juillet 1899 :

« La valeur des immeubles vendus n'était, vu l'état du bâtiment, pas supérieure à 5000 fr. Les immeubles de Thalmann n'avaient en avril-mai 1898 qu'une valeur maximum de 5000 fr. La maison était, au moment de la vente, en mauvais état d'entretien et n'aurait pu rester longtemps sans réparations urgentes. De nombreuses réparations ont été faites à l'immeuble qui actuellement, a une valeur que les experts évaluent à 12 000 fr. »

Il est en outre constaté qu'à la suite des travaux que le défendeur y a fait exécuter, le bâtiment a été taxé par la commission officielle à 12 000 fr., le sol restant taxé à 162 fr.

E. — Par jugement du 17 octobre 1899, la Cour civile vaudoise a prononcé comme suit :

La conclusion des demandeurs est admise, et les conclusions libératoires, exceptionnelles et reconventionnelles du défendeur sont repoussées.

En outre des faits plus haut exposés, ce jugement admet comme établis, ensuite de preuves par témoins, les deux allégués des demandeurs, N^{os} 28 et 29, ainsi conçus :

28. Un habitant de Sainte-Croix a déclaré, à Sainte-Croix, en 1898, que son intention était de miser les immeubles de Thalmann et de surenchérir jusqu'à 6000 fr. au moins.

29. Quelque temps avant la stipulation des actes des 25 avril et 6 mai 1898, Thalmann a été en marchandement avec un habitant de Sainte-Croix pour la vente de ses immeubles à 7000 fr.

Les motifs de ce jugement seront développés, pour autant que de besoin, dans les considérants de droit du présent arrêt.

F. — En temps utile, J. Bornand-Hössli a déclaré recourir

au Tribunal fédéral contre le jugement qui précède et conclure à ce qu'il soit réformé dans le sens que les conclusions libératoires, exceptionnelles et reconventionnelles prises par le recourant dans sa procédure écrite lui soient allouées.

G. — Les demandeurs ont conclu à la confirmation du jugement cantonal.

Considérant en droit :

1. — L'action actuelle est une action révocatoire basée sur les art. 285, 286, 1^o, 287, 2^o et 288 LP. D'autre part, la valeur de l'objet du litige dépasse la somme de 2000 fr. Il est vrai que le montant des créances des demandeurs contre Thalmann est inférieur à cette somme. Mais ce n'est pas ce montant qui forme l'objet de la demande. Celui-ci est en réalité représenté par la valeur qui a été soustraite à la saisie des créanciers de Thalmann par l'effet de l'acte attaqué. Or, d'après les constatations de fait de l'instance cantonale, les immeubles vendus valaient, au moment de la vente, 7000 fr. Après prélèvement des charges hypothécaires, qui s'élevaient en capital à 4400 fr., il restait donc une plus-value de plus de 2000 fr. sur laquelle les demandeurs auraient pu poursuivre le paiement de leurs créances. (Voir arrêts du Tribunal fédéral Masse Oswald c. Bähler, Rec. off. XX, page 404, et Herzog c. Buholzer, XXIII, 1^{re} partie, page 338.) Quant aux conclusions reconventionnelles du défendeur, elles portent sur une somme de 12 953 fr. 31 c. Les conditions de la compétence du Tribunal fédéral sont donc réunies à l'égard des conclusions des deux parties.

2. — Les demandeurs sont porteurs d'actes de défaut de biens contre Thalmann et la vente attaquée a eu lieu dans les six mois avant la saisie infructueuse pratiquée à leur instance. Ils sont donc fondés à conclure à la nullité de cette vente, en vertu de l'art. 286, 1^o, s'il est établi que leur débiteur a accepté un prix notablement inférieur à la valeur des immeubles vendus.

L'instance cantonale a admis que ces immeubles valaient 7000 fr. Cette opinion est basée sur les deux faits, reconnus constants par la Cour cantonale à la suite de preuves par témoins, à savoir, d'une part, qu'un habitant de Sainte-Croix

avait déclaré en 1898 vouloir miser les immeubles de Thalmann et surenchérir jusqu'à 6000 fr. au moins, et, d'autre part, que Thalmann avait été en marchandement, quelque temps avant la stipulation attaquée, pour la vente de ses immeubles au prix de 7000 fr. Ces deux faits n'imposent sans doute pas la conclusion que les immeubles en question valaient réellement 7000 fr. à l'époque de la vente; mais cette conclusion ne saurait cependant être considérée comme erronée. Elle ne peut pas non plus être considérée comme en contradiction avec les pièces du dossier à raison de ce que les mêmes immeubles étaient taxés au cadastre 3662 fr. et que le rapport des experts leur attribue une valeur maximum de 5000 fr. en avril-mai 1898. L'insuffisance de la taxe cadastrale, qui, d'après le jugement cantonal, remontait à 1874, est démontrée par le fait que Thalmann avait payé ses immeubles 6000 fr. en 1884. Quant à la taxe des experts, l'instance cantonale l'a écartée par le motif qu'elle a eu lieu à un moment où les immeubles avaient été complètement transformés et réparés. Il est hors de doute que dans ces conditions l'estimation de la valeur qu'avaient les immeubles avant les réparations offrait des difficultés. On ne saurait dès lors affirmer que ce soit à tort que l'instance cantonale a laissé de côté l'avis des experts pour s'en tenir à d'autres éléments d'appréciation. Le fait, en particulier, que Thalmann avait lui-même payé ses immeubles 6000 fr. en 1884, rapproché du fait qu'en 1898 un habitant de Sainte-Croix avait déclaré vouloir les pousser jusqu'à 6000 fr. au moins en mise publique, est de nature à faire admettre que ces immeubles valaient au minimum 6000 fr. au moment de la vente attaquée. Or, même si l'on s'en tient à ce dernier chiffre, le prix de 5000 fr. accepté par Thalmann doit être considéré comme notablement inférieur à la valeur réelle des immeubles vendus. La disproportion entre cette valeur et ce prix n'a pu échapper aux contractants qui ont dû se rendre compte de l'insuffisance du prix stipulé.

La vente du 6 mai 1898 tombe dès lors sous le coup de l'art. 286, 1^o LP.

3. — L'instance cantonale a aussi admis l'application à

l'espèce de l'art. 287, 2° LP. Cette manière de voir serait peut-être justifiée si l'on devait tenir pour démontré, conformément à la teneur des actes de promesse de vente et de vente, et contrairement aux allégations du défendeur dans le procès actuel, qu'une partie du prix de vente a été appliquée au paiement, par compensation, d'une dette antérieure du vendeur vis-à-vis de l'acheteur. Mais les constatations de l'instance cantonale, ainsi que les pièces du dossier, laissent subsister des doutes à cet égard. A supposer, d'ailleurs, qu'un paiement fait dans ces conditions fût certain, il faudrait encore décider s'il justifierait l'annulation de la vente tout entière, ou si ce ne serait pas le paiement seul qui devrait être annulé en vertu de l'art. 287, 2° LP. Mais étant donné que l'acte attaqué doit être annulé pour d'autres motifs, il est inutile de chercher à résoudre ces différentes questions.

4. — Les premiers juges ont enfin admis que Thalmann, en consentant la vente du 6 mai 1898 en faveur de Bornand, avait eu l'intention, de connivence avec ce dernier, de porter préjudice à ses créanciers. Cette manière de voir n'implique ni erreur de droit ni contradiction avec les pièces du dossier. Elle apparaît au contraire comme justifiée par les circonstances de la cause. Thalmann avait quitté Sainte-Croix avant le 25 avril 1898 sans prendre de mesures pour assurer le paiement des dettes qu'il laissait dans cette localité ; le commandement de payer du demandeur Addor, du 21 avril 1898, était demeuré sans résultat, et le 9 mai le demandeur Pailard dut, en qualité d'endosseur, payer un effet de change souscrit par Thalmann ; enfin les poursuites exercées par ces deux créanciers aboutirent aux saisies infructueuses des 11 et 25 juin 1898. Dans ces conditions on doit admettre que le 25 avril, jour de la promesse de vente, Thalmann était déjà et savait qu'il était en état d'insolvabilité. On doit également admettre que son cocontractant Bornand connaissait aussi cette situation. Il habitait, en effet, Sainte-Croix ; il savait que Thalmann avait quitté cette localité et n'ignorait sans doute pas qu'il y avait fait de mauvaises affaires et y laissait des dettes. Il avait pu, en particulier, avoir connaissance du

commandement de payer du 21 avril paru dans la *Feuille des avis officiels*. S'il est vrai, conformément à la teneur de la promesse et de l'acte définitif de vente, qu'il fût lui-même créancier de Thalmann et qu'une partie du prix de vente dût être appliqué à l'extinction de cette créance par voie de compensation, cette circonstance rendrait vraisemblable l'opinion que si Bornand s'est hâté de conclure à l'amiable l'achat des immeubles de Thalmann, ce n'était pas seulement dans le but, légitime en soi, d'éviter la concurrence qu'aurait pu faire naître la mise aux enchères annoncée, mais aussi pour s'assurer le paiement de sa créance sur le prix des immeubles par préférence à celles des autres créanciers. Même en faisant abstraction de cette circonstance, les autres faits de la cause suffisent pour permettre d'affirmer que Bornand a été de connivence avec Thalmann pour frustrer les créanciers de celui-ci. Connaissant sa propre situation, Thalmann a dû prévoir que la vente pour le prix de 5000 fr. d'immeubles qui en valaient 7000 aurait pour conséquence nécessaire de nuire à ses créanciers en les privant du seul élément de fortune sur lequel ils auraient pu se faire payer, les poursuites n'ayant pas fait découvrir d'autres biens saisissables. De son côté, Bornand, connaissant l'état d'insolvabilité de Thalmann, a dû, lui aussi, se rendre compte du préjudice que l'acte conclu à son profit entraînerait pour les créanciers de Thalmann. Or cela suffit, d'après la jurisprudence du Tribunal fédéral, pour que l'acte en question doive être considéré, à forme de l'art. 288 LP, comme conclu par Thalmann dans l'intention de porter préjudice à ses créanciers avec la connivence de Bornand. (Voir arrêt Suner c. faillite Suner, Rec. off. XXI, page 669.)

5. — L'action des demandeurs est donc justifiée en principe aussi bien en vertu de l'art. 288 qu'en vertu de l'art. 286, 1° LP.

Quant à son effet, il y a lieu d'observer ce qui suit :

Ainsi que le Tribunal fédéral l'a déjà reconnu, l'action révocatoire des art. 285 et suiv. LP n'est pas une action réelle, c'est-à-dire tendant à faire considérer comme non

existant le droit réel créé par l'acte attaqué. (Voir arrêt Oswald c. Bähler, Rec. off. XX, page 404.) L'inefficacité d'un acte juridique peut se concevoir comme une nullité absolue, déployant ses effets à l'égard de tout le monde et se manifestant par la suppression complète des effets de l'acte annulé, ou comme une nullité relative, profitant à certaines personnes seulement, et se manifestant au profit de ces dernières sous la forme d'une obligation de restitution de la part des parties à l'acte. C'est dans ce second sens que doit s'entendre la nullité prévue par les art. 285 et suiv. LP. Le système de la nullité absolue conduirait dans bien des cas à des conséquences excessives et injustes, que l'on ne saurait considérer comme voulues par le législateur et que le système de la nullité relative permet d'éviter, sans nuire d'ailleurs au but de l'action révocatoire, qui est de replacer le demandeur dans la situation qu'il aurait eue vis-à-vis de son débiteur si celui-ci n'avait pas conclu l'acte attaqué. (Voir Bonzanigo, *L'azione Pauliana*, etc., dans le Repertorio di Giurisprudenza Patria, 1893, N° 1 et suiv., chiffre 52 et 53; Brüstlein et Rambert, *Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite*, art. 285, chiffre 2 et 3, et art. 291, chiffre 2. — Voir aussi loi impér. allem. du 21 juin 1879, sur l'annulation des actes frauduleux d'un débiteur qui n'est pas en faillite; Kohler, *Gesammelte Abhandlungen*, page 317 et suiv.; — Cosack, *Das Anfechtungsrecht der Gläubiger*, §§ 43 et 44.)

L'action révocatoire n'a donc pas pour effet de détruire le droit réel créé par l'acte attaqué; mais le demandeur obtient pour lui-même et pour lui seul le droit, dans le but de se payer de sa créance, de faire saisir et réaliser l'objet de cet acte, comme si celui-ci n'avait jamais été conclu et que la chose aliénée fût demeurée la propriété du débiteur.

Cette conception de l'action révocatoire a pour conséquence que le tiers acquéreur a le droit d'empêcher la saisie et la vente en indemnisant le demandeur du préjudice que lui a causé l'acte attaqué.

Il suit de ces principes que la révocation de la vente du 6 mai 1898 doit avoir pour résultat de faire considérer cet

acte comme non venu à l'égard des demandeurs, qui peuvent faire saisir les immeubles vendus pour se couvrir de leurs créances, sauf le droit du défendeur d'empêcher cette saisie en payant les dites créances avec intérêts de droit et frais de poursuite. Le préjudice causé aux demandeurs par l'acte révoqué est, en effet, égal au montant de leurs créances, qui, d'après la valeur des immeubles au moment de la vente, auraient manifestement pu être couvertes intégralement par le produit de la réalisation de ceux-ci, après prélèvement des sommes nécessaires dont ils étaient grevés.

6. — L'exception tirée par le défendeur de l'art. 291, dernier alinéa LP doit évidemment être écartée ensuite de la constatation que Bornand connaissait l'état d'insolvabilité de Thalmann et a dû se rendre compte des conséquences dommageables de la vente pour les créanciers du vendeur. A supposer, ce qu'il est inutile d'examiner ici, que l'on doive assimiler l'acquéreur à un donataire pour la part de la valeur de la chose qui dépasse le prix payé, Bornand n'était en tout cas pas de bonne foi.

7. — Pour le cas où la demande serait admise, le défendeur a conclu reconventionnellement à ce que les demandeurs soient tenus, avant de poursuivre l'exécution du jugement, de lui rembourser la somme de 12 953 fr. 31 c., et, subsidiairement, à ce que cette somme soit prélevée, avant toute répartition aux créanciers de Thalmann, sur le produit de la vente des immeubles litigieux pour être remise au défendeur, sous déduction des charges hypothécaires qui grevent les dits immeubles.

L'instance cantonale a repoussé ces conclusions purement et simplement en partant essentiellement du point de vue que la nullité de l'acte attaqué est absolue, qu'en conséquence les immeubles vendus doivent rentrer dans le patrimoine du débiteur et que les parties auront à faire valoir leurs droits respectifs sur ces immeubles suivant la nature des créances qu'elles possèdent.

Or, d'après ce qui a été exposé sous chiffre 5 ci-dessus, ce point de vue est erroné. Les immeubles objet de la vente

révoquée ne rentrent pas dans le patrimoine du débiteur ; ils restent la propriété de l'acquéreur ; mais l'admission de l'action révocatoire a pour effet de rendre aux demandeurs le droit de les faire saisir et vendre pour se payer de leurs créances.

Il suit de là que la première conclusion reconventionnelle du défendeur ne saurait être accueillie, car si les demandeurs étaient tenus, préalablement à toute saisie, de rembourser au défendeur la somme de 12 953 fr. 31 c., la situation qu'ils auraient eue, si la vente n'avait pas été conclue, se trouverait complètement changée à leur désavantage, et il pourrait même arriver qu'en fin de compte ils se trouvassent en perte si la réalisation des immeubles ne produisait pas de quoi couvrir la somme réclamée par le défendeur.

8. — Si la vente révoquée ne doit pas nuire aux demandeurs, elle ne doit pas non plus leur procurer un bénéfice au détriment de l'acquéreur. Il faut dès lors admettre que le montant, en capital et intérêts, des créances hypothécaires qui grevaient les immeubles au moment de la vente et auraient dû être payées par préférence aux créances des demandeurs, devra actuellement aussi être prélevé sur le produit de la vente des immeubles, avant toute répartition aux demandeurs, pour être remis au défendeur, en ce qui concerne l'obligation de 400 fr. qu'il a remboursée, et au tiers créancier, en ce qui concerne l'obligation de 4000 fr. qui grève encore les immeubles. Dans le cas où la somme des intérêts privilégiés dus sur ce dernier titre et qui devront être prélevés en faveur du créancier dépasserait le montant des intérêts qui se trouvaient dus au jour de la vente révoquée, le défendeur devra subir la retenue de la différence sur le prélèvement fait en sa faveur, attendu que les intérêts à partir du 6 mai 1898 doivent être laissés à sa charge comme la contre-partie partielle de la jouissance des immeubles.

9. — Quant aux sommes que le défendeur a allégué avoir payées à Thalmann ou pour lui en acquittement du surplus du prix de vente après imputation du capital et des intérêts

des créances hypothécaires, il suffit, pour écarter la demande de remboursement de ces sommes, de constater que la preuve qu'elles aient réellement été payées à tant moins du prix de vente n'a pas été rapportée. Les allégations du défendeur à cet égard sont en contradiction avec la teneur de la promesse et de l'acte définitif de vente ; elles ont été contestées par les demandeurs et la seule preuve entreprise a consisté dans la production des reçus des sommes payées. Or ces reçus, à l'exception de celui de 100 fr. signé par Thalmann le 12 septembre 1898, ne fournissent aucun indice que les paiements aient eu lieu à tant moins du solde du prix de vente dû par Bornand. Et quant à ce dernier reçu lui-même, à supposer qu'il puisse être concilié avec la teneur des actes de vente ou qu'il doive faire preuve contrairement à ceux-ci, il aurait fallu, aux termes de l'art. 291 LP, que le défendeur prouvât, pour obtenir la restitution de la somme versée, que celle-ci se trouve encore en mains du débiteur ou que celui-ci en est enrichi, preuve qui n'a été ni entreprise ni même offerte.

La restitution des sommes payées à titre de droits de mutation sur la vente révoquée est subordonnée à la même condition, qui manifestement fait ici défaut, puisque ces sommes n'ont pas été versées au débiteur et ne lui ont profité en aucune manière.

10. — Dans la somme de 12 953 fr. 31 c., sous déduction des charges hypothécaires, dont le défendeur réclame la restitution par prélèvement sur le produit de la vente juridique des immeubles, il fait rentrer en dernier lieu le coût des réparations qu'il a faites aux dits immeubles.

Si le défendeur avait rapporté la preuve, d'une part, que des réparations étaient nécessaires à l'époque où il a acquis les immeubles, ou le sont devenues avant le moment où les créanciers demandeurs auraient pu normalement obtenir la réalisation juridique des dits immeubles, et, d'autre part, que l'inexécution de ces réparations aurait eu pour effet de réduire le produit de cette réalisation à un chiffre inférieur à la valeur qu'avaient les immeubles au moment où il les a

acquis, alors la question pourrait se poser de savoir s'il ne serait pas en droit d'être remboursé du coût de ces réparations sur le produit éventuel de la vente juridique des immeubles, avant toute répartition aux demandeurs. Mais la preuve de la nécessité des réparations à l'époque indiquée n'a pas été faite, non plus que celle des conséquences de leur inexécution. La seule constatation à cet égard est celle du rapport des experts d'après laquelle la maison était, au moment de la vente, en mauvais état d'entretien et n'aurait pu rester longtemps sans réparations urgentes. Cette constatation est manifestement insuffisante et ne permet en aucune façon de décider si et dans quelle mesure les réparations faites étaient nécessaires dans le sens sus-indiqué.

Il est hors de doute, toutefois, que ces réparations ont augmenté la valeur des immeubles. Cette plus-value sera représentée par l'excédent du produit de la réalisation juridique des immeubles après prélèvement de la somme de 7000 fr. représentant la valeur de ces immeubles au moment de la vente révoquée. Cet excédent reviendra naturellement au défendeur, tandis que la somme de 7000 fr. sera appliquée, d'abord, au paiement des créances hypothécaires qui grevaient les immeubles au moment de la vente (voir chiffre 8 ci-dessus), puis ensuite au paiement des créances des demandeurs en capital, intérêts et frais de poursuite, le restant éventuel devant également revenir au défendeur.

11. — Il suit de ces considérations que la seconde conclusion reconventionnelle est, comme la première, mal fondée et doit être écartée, sous réserve des droits reconnus au défendeur à teneur des motifs qui précèdent.

Par ces motifs,

Le Tribunal fédéral
prononce :

Le recours est écarté et le jugement de la Cour civile du canton de Vaud, du 17 octobre 1899, confirmé dans le sens des motifs du présent arrêt.

VIII. Organisation der Bundesrechtspflege.

Organisation de la justice civile.

30. Urteil vom 19. Januar 1900 in Sachen
Schmid gegen Bolliger.

Art. 56 Org.-Ges. Liegenschaftskauf. Betrügerische Angaben des Verkäufers betr. die Mieterträge. Haltung des Kaufes durch den Käufer und Schadenersatzklage desselben aus Art. 50 ff. in Verbindung mit Art. 24 O.-R. Inkompetenz des Bundesgerichtes. Art. 231 Abs. 2 O.-R. Auch die Willensmängel beim Liegenschaftskauf und deren Wirkungen sind vom kantonalen Rechte beherrscht.

A. Am 6. Januar 1898 kam zwischen dem Kläger J. A. Schmid, Kaufmann, und dem Beklagten Fr. Bolliger, Metzger in Zürich ein Kauf- bzw. Tauschvertrag zu stande, wonach Bolliger dem Schmid ein an der Pieterstraße, Zürich II gelegenes Wohnhaus samt Ökonomiegebäude und Umgelände zum Preise von 105,000 Fr. verkaufte. Gleichzeitig trat Schmid dem Bolliger 111 Aren 84,3 Quadratmeter Land in Seebach um den Preis von 30,921 Fr. 55 Cts. ab. Nach Vollziehung dieses Vertrages behauptete Schmid, der Beklagte Bolliger habe ihm vor dem Kaufabschluss über die Rendite seiner Liegenschaft die Angabe gemacht, er beziehe folgende Mietzinse: Fürs Erdgeschoß 800 Fr., für den ersten Stock 800 Fr., für den zweiten Stock 850 Fr., für den dritten 700 Fr., für Stall und Remise 850 Fr. und für die im Ökonomiegebäude befindliche Wohnung 320 Fr., im ganzen also 4320 Fr. In der Voraussetzung, daß diese Angaben richtig seien, habe er sich entschlossen, den vom Beklagten geforderten Kaufpreis von 105,000 Fr. zu bezahlen. Anlässlich der Fertigung habe der Beklagte fünf Mietverträge vorgewiesen und dabei bemerkt, daß er denjenigen Mietvertrag, den er mit dem Mieter der im Ökonomiegebäude befindlichen Wohnung abgeschlossen habe, dem Kläger später zustellen werde. Erst nachträglich habe sich herausgestellt, daß das Ökonomiegebäude im Ganzen einen Zins von 850 Fr. abwerfe, daß also in diesem Betrag der