

**84. Arrêt de la II^{me} section civile du 27 Novembre 1919,
dans la cause Ramelet contre Girod et consorts.**

Promesse de vente conclue en son nom personnel par l'époux et père des propriétaires de l'immeuble : absence de tous droits de ces derniers de contraindre le promettant-acquéreur à passer acte définitif avec eux, alors que la volonté du promettant-vendeur de les représenter n'a pas été constatée en la forme authentique.

Suivant promesse de vente passée le 22 décembre 1916 devant le notaire Genillard à Aigle, Constant Girod s'est engagé à vendre à James Ramelet ou à ses commandés « la forêt qu'il possède au territoire de la Commune d'Ollon, lieu dit au Planard ». Le prix était fixé à 10 200 fr., sur lesquels Ramelet a versé 1000 fr. et il était convenu que l'acte définitif de vente devrait intervenir à fin février 1917.

En réalité cette forêt appartenait, non à Girod, mais pour moitié à sa femme et pour moitié à ses cinq enfants d'un premier lit, soit à une fille majeure et à quatre mineurs sous puissance paternelle de Girod.

Le 23 décembre 1916, le notaire Genillard a avisé Ramelet qu'il ne trouvait pas au Planard de propriété appartenant à Constant Girod. Ramelet lui a répondu que la propriété était peut-être cadastrée au nom de la femme de Girod et il l'a prié de tirer la chose au clair. Le 26 décembre le notaire Genillard l'a informé qu'en effet la forêt en question appartenait à dame Girod et aux enfants Girod. Le 29 décembre, répondant à une lettre de Girod, Ramelet lui faisait observer que le notaire n'avait pas trouvé de forêt en Planard à son nom et il l'invitait à lui donner des explications à ce sujet.

Dans la suite Ramelet s'est rencontré à diverses reprises avec Girod et a fait procéder au dénombrement, au cubage et au martelage des arbres de la forêt du Planard.

Le 24 février 1917 le notaire Genillard a convoqué

Ramelet pour le 27 du même mois en vue de la stipulation de l'acte définitif de vente; il ajoutait : « M. Girod représentera ses enfants dont il exerce la puissance paternelle; les autres intéressés, s'ils ne peuvent se présenter, conféreront procuration. »

Le 27 février les époux Girod et l'agent d'affaires Garnier, porteur d'une procuration de Ramelet, se sont présentés chez le notaire Genillard qui a donné lecture du projet d'acte de vente. Les vendeurs étaient désignés comme suit :

1° Constant Girod... agissant :

a) au nom de ses enfants mineurs,

b) au nom et en qualité de mandataire de sa fille

Louisa Girod ;

2° Elise Girod, autorisée par son mari.

Le représentant de Ramelet s'est refusé à signer le contrat et a déclaré que son mandant se désistait de la promesse de vente, vu que Girod n'est pas propriétaire des fonds promis-vendus et qu'il est ainsi dans l'impossibilité de passer un acte conforme à la promesse de vente.

Sommé par exploit du 28 février de comparaître le même jour devant le notaire Genillard pour passer l'acte de vente, Ramelet a persisté dans son refus.

Girod agissant tant en son nom personnel que comme tuteur naturel de ses enfants mineurs et comme mandataire de sa fille majeure et de sa femme, a ouvert action à Ramelet en concluant au paiement de 2000 fr. à titre de dommages-intérêts.

Ramelet a conclu à libération et, reconventionnellement, au remboursement de l'acompte de 1000 fr. et au paiement d'une indemnité de 2000 fr. Il soutient que la promesse de vente ayant été passé avec Girod personnellement, elle ne saurait obliger l'acheteur à passer acte définitif de vente avec des tiers, soit avec la femme et les enfants de Girod.

Par jugement du 7 mai 1919, la Cour civile du canton de Vaud a admis les conclusions de la demande à con-

currence de 1000 fr., cette somme se compensant avec l'acompte de même valeur payé par le défendeur ; elle a repoussé dans cette mesure les conclusions libératoires et reconventionnelles du défendeur. La Cour a constaté en fait que, lors de la conclusion de la promesse de vente, Ramelet ignorait que la forêt du Planard appartenait à la femme et aux enfants de Girod, mais elle admet d'autre part que, s'il l'avait su, il n'en aurait pas moins traité ; dans ces conditions la Cour regarde comme applicable l'art. 32 al. 2 CO et juge que dame Girod et ses enfants sont devenus directement bénéficiaires de l'obligation assumée par Ramelet envers leur représentant ; c'est donc à tort que le défendeur s'est refusé à passer l'acte définitif de vente et il doit payer au demandeur l'équivalent du bénéfice — évalué à 1000 fr. — qu'ils auraient retiré de la vente de leur propriété.

Le défendeur a recouru en réforme au Tribunal fédéral contre ce jugement en reprenant ses conclusions libératoires, et reconventionnelles.

Considérant en droit :

Par la promesse de vente du 22 décembre 1916, Ramelet s'est engagé à acheter de Girod un immeuble que celui-ci disait posséder et qu'il s'obligeait à vendre. En fait, sans que le promettant-acquéreur en eût connaissance, cet immeuble n'appartenait pas à Girod, mais bien à sa femme et à ses enfants, lesquels ont, dans la suite, entendu se prévaloir de la promesse de vente pour obliger Ramelet à passer avec eux l'acte définitif de vente. La question qui se pose est celle de savoir s'ils étaient en droit de le faire, c'est-à-dire si *envers eux* Ramelet est lié par le contrat préliminaire qu'il avait conclu avec Girod.

L'instance cantonale a résolu affirmativement cette question en se basant sur l'art. 32 al. 2 *in fine* CO et en exposant que, si le 22 décembre 1916 Ramelet avait su que la forêt appartenait à la femme et aux enfants de Girod, il aurait traité avec eux tout comme il a traité avec

Girod et qu'ainsi la personne de son co-contractant lui était « indifférente ». Il est superflu de rechercher si cette interprétation de l'art. 32 al. 2 est exacte, car en tout état de cause la disposition citée est sans application possible au genre de contrat dont il s'agit en l'espèce.

Aux termes de l'art. 216 CO, la vente d'immeubles, de même que la promesse de vente d'immeubles, n'est valable que si elle a été faite par acte authentique. La forme ainsi prescrite à peine de nullité doit être observée dans tous les cas à l'égard des éléments essentiels du contrat. Il ne suffit donc pas que l'objet vendu (ou promis-vendu) et le prix de vente soient constatés dans l'acte, il faut naturellement aussi que celui-ci permette de voir qui vend l'immeuble. Par conséquent si celui qui figure dans l'acte entend agir, non pas en son nom personnel, mais comme représentant d'un tiers, cette volonté de représentation devra ressortir de l'acte authentique lui-même, car il est essentiel que la personne qui s'engage à transférer la propriété de l'immeuble soit déterminée. D'après l'art. 965 CCS le transfert de propriété ne peut avoir lieu sans légitimation préalable du requérant quant à son droit de disposition et au titre sur lequel se fonde l'opération, la justification du titre consistant dans la preuve que les formes auxquelles sa validité est subordonnée ont été observées ; en l'absence d'une telle justification, la réquisition doit être écartée (art. 966). Il est donc évident que le transfert de la propriété du représenté ne pourra être opéré en vertu d'un titre constatant une vente faite par le représentant en son propre nom, sans aucune mention d'un rapport de représentation. C'est dire que la volonté de représenter constitue l'un des éléments essentiels de l'acte et que dès lors, comme les autres éléments essentiels, elle ne peut être constatée qu'en la forme authentique. Si l'acte est muet sur ce point, le représenté ne pourra s'en prévaloir, quand bien même le co-contractant connaissait ou pouvait connaître le rapport de représentation ; à bien plus forte raison, ne

lui suffira-t-il pas de prouver qu'il était indifférent à l'acheteur de traiter avec une personne plutôt qu'avec une autre : du moment que la loi subordonne à une forme particulière la validité de la déclaration de volonté, il est impossible de tenir compte ou d'une volonté exprimée en une autre forme, ou d'une volonté résultant d'indices ou — a fortiori — d'une volonté simplement présumée. Par conséquent l'art. 32 al. 2 CO n'est pas applicable en cette matière et le recourant ne saurait être tenu d'exécuter, autre chose que ce à quoi il s'est obligé *dans l'acte authentique*, c'est-à-dire qu'il ne saurait être tenu de passer acte définitif de vente avec un autre que celui auquel il s'était engagé à acheter.

C'est en vain d'ailleurs que, dans leur réponse au recours, les demandeurs font observer que, en sa qualité de chef de l'union conjugale et de détenteur de la puissance paternelle, Girod avait le droit de vendre en son propre nom l'immeuble de sa femme (avec le consentement de celle-ci) et de ses enfants. Tout d'abord l'un des enfants co-propriétaires était majeur — de sorte que le père ne pouvait disposer en son propre nom de cette part de co-propriété. Mais en outre la circonstance invoquée par les demandeurs aurait permis simplement à Girod d'obliger Ramelet à passer *avec lui* l'acte définitif de vente ; or Ramelet a été invité à le passer *avec les enfants et la femme de Girod* qui se substituaient ainsi au promettant-vendeur comme s'il les avait représentés, et l'on vient de voir qu'ils ne peuvent faire état de ce rapport de représentation non constaté dans l'acte authentique. En d'autres termes, en tant que la promesse de vente a été contractée par Girod en sa qualité de représentant, elle est entachée d'un vice de forme puisque la volonté de représenter n'y est pas mentionnée, et, en tant qu'elle a été contractée par Girod en son nom personnel, l'exécution n'en a pas été requise dans le délai fixé. Cette dernière considération s'oppose du reste également à ce qu'on tire argument de la possibilité de la vente de la chose d'autrui.

Enfin il va sans dire que, contrairement à ce qu'ont soutenu les demandeurs, la promesse de vente contractée sans aucune mention de tiers bénéficiaires ne constitue pas une stipulation pour autrui.

En résumé, en refusant de passer l'acte définitif de vente avec la femme et les enfants du promettant-vendeur, Ramelet n'a pas contrevenu aux obligations qu'il avait contractées ; il ne saurait donc être tenu de ce chef à des dommages-intérêts et, d'autre part, Girod doit lui restituer la somme versée en vertu de la promesse de vente périmée. Par contre, la demande reconventionnelle d'indemnité est mal fondée, car pour pouvoir réclamer la réparation du prétendu préjudice que lui a causé la conclusion de la promesse de vente (negatives Vertragsinteresse) ou son inexécution (Erfüllungsinteresse), le défendeur aurait dû, dans le délai conventionnellement fixé, sommer son co-contractant d'exécuter l'engagement pris envers lui — et il a négligé de le faire.

Le Tribunal fédéral prononce :

Le recours est admis et le jugement cantonal est réformé dans ce sens que :

- a) les conclusions des demandeurs sont écartées.
- b) Constant Girod est tenu de rembourser à James Ramelet la somme de 1000 fr. avec intérêts à 5% dès le 5 juillet 1917, les conclusions reconventionnelles du défendeur étant écartées pour le surplus.