

(s. die Ausführungen der Kommissionsreferenten beider Räte, Stenograph. Bulletin des NR 1909 S. 475, des StR 1910 S. 163). Wenn nun auch mit der Fassung der neu aufgenommenen Ziff. 4 des Art. 24 das Gebiet des wesentlichen Irrtums gegenüber Ziff. 3 im Art. 19 aOR zweifellos erweitert werden sollte, so war man doch weit davon entfernt, damit den Irrtum über jeden Umstand oder Sachverhalt, welcher für die Entschliesung, den Vertrag einzugehen oder nicht, bestimmend war, als einen nach Ziff. 4 wesentlichen zu erklären. Eine solche Auffassung erscheint angesichts der unmittelbar folgenden Bestimmung über den Irrtum im Motiv als ausgeschlossen.

Als Kriterium für die Abgrenzung des wesentlichen vom nicht wesentlichen Irrtum wird in Art. 24 Ziff. 4 auf Treu und Glauben im Geschäftsverkehr — la loyauté commerciale — abgestellt, und nun kann man doch wohl bei dem Kauf einer Maschine einen Umstand, der weder mit der Identität, noch mit der Beschaffenheit und dem wirtschaftlichen Zwecke des Kaufgegenstandes etwas zu tun hat, unmöglich als einen Sachverhalt bezeichnen, welcher auf Grund der nach Art. 24 Ziff. 4 OR massgebenden allgemeinen Verkehrsanschauung als notwendige Vertragsgrundlage zu erscheinen vermöchte.

Wenn also auch mit der Vorinstanz anzunehmen ist, die Klägerin hätte die beiden streitigen Kaufverträge mit dem Beklagten nicht abgeschlossen, wenn ihr das Verhältnis bekannt gewesen wäre, in welches der Beklagte zu ihrem Angestellten getreten war, so vermag ihr Irrtum hierüber die Anfechtung dieser Verträge nicht zu begründen, weil der Irrtum sich lediglich auf Momente bezog, welche vom Gesichtspunkt der massgebenden Grundlagen des Vertrags aus betrachtet sich zwar als motivbildend, nicht aber als nach allgemeiner Verkehrsanschauung wesentlich darstellen; denn die Klägerin behauptet ja gar nicht,

dass sie durch den Abschluss der beiden Kaufverträge benachteiligt worden sei.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

Die Berufung wird gutgeheissen und die Klage abgewiesen.

16. Arrêt de la 1^{re} section civile du 16 mars 1921
dans la cause **Richardet contre Fox.**

Départ du locataire: 1° Vaut décharge en faveur du locataire, le fait par le bailleur d'accepter sans réserve les clefs de l'appartement, l'inventaire dressé par son représentant au sujet de l'état des lieux et l'indemnité ainsi fixée pour les détériorations constatées. 2° Le bailleur doit procéder lors du départ du locataire à la reconnaissance des lieux loués et signaler immédiatement les détériorations constatées; s'il néglige de le faire, il ne peut invoquer plus tard les dégâts dont il lui eût été possible de constater d'emblée l'existence à l'aide des vérifications usuelles.

A. — James Fox, locataire de la Villa Cheltonia à Villeneuve, ayant dû répondre à l'appel de son pays, l'Angleterre, pendant la guerre, sous-loua la villa, meublée, à Paul Richardet, suivant un premier bail du 12 mars 1917. Fox était représenté par la Banque William Cuénod & C^{ie} à Montreux. Richardet résilia le bail pour le 12 avril 1918. Le 8 mai 1918, André Bujard & C^{ie}, régisseurs à Montreux, chargés par la Banque Cuénod & C^{ie} des opérations de reconnaissance, écrivirent à Richardet qu'ils faisaient toutes réserves au sujet des « objets manquants, cassés ou détériorés par suite de la location ». Ils signalaient divers dégâts et réservaient tous droits quant à la literie, lingerie, service de table dont l'inventaire n'avait pas encore été dressé. Le 15 mai, ils énumérèrent encore d'autres détériorations et

le 25 juin ils déclarèrent qu'il leur était « impossible de donner décharge de l'inventaire du mobilier etc. », plusieurs objets manquant encore ou étant en très mauvais état (suit le détail des dits objets). En conséquence ils invitaient Richardet à « prendre ses dispositions pour leur remettre la villa en bon ordre, samedi 29 courant ».

Sur ces entrefaites, un nouveau bail fut conclu le 20 juillet 1918. La Banque Cuénod & C^{ie} agissait au nom de Fox, mais le double versé au dossier est muni du timbre de l'agence immobilière Bujard & C^{ie}. L'article 3 du bail mentionne que « la villa, le mobilier, le linge etc. sont remis propres et devront être rendus tels, à la sortie. Tout objet manquant, cassé ou détérioré, sera remplacé ou remboursé par le locataire ». Richardet reconnaissait expressément « les dégâts détaillés dans la lettre... du 25 juin 1918 » et s'engageait « à remplacer, réparer ou rembourser les objets désignés, dans le plus bref délai ».

Richardet, qui avait sous-loué la villa pour y loger des internés, quitta définitivement les locaux en octobre 1918. M. Delerze, de l'agence Bujard & C^{ie}, procéda à la reconnaissance des lieux loués et à la vérification de l'inventaire. Le 18 octobre 1918, l'agence écrivait à Marcel Cuénod ce qui suit : « ... nous avons l'avantage de vous remettre clefs et inventaire de « Cheltonia ». Le travail de reconnaissance d'inventaire a été effectué par nos soins le 16 courant, et devons vous signaler les détériorations suivantes : (suit l'énumération des objets manquants ou en mauvais état). »

Répondant à une lettre de la Banque, Bujard & C^{ie} donnèrent, par missive du 7 novembre 1918, « détail et valeur en francs des dégâts causés à Cheltonia lors de la location à M. Richardet :

2 charnières W. C. manquent, remplacement.	Fr.	4.—
1 rayon tablar	»	3.—
1 chaise à recanner	»	5.—
1 cuvette W. C. fendue	»	60.—

1 marbre de lavabo fendu	Fr.	60.—
6 dessus de commode manquent	»	24.—
3 grandes nappes hors d'usage	»	60.—
3 nappes mauvais état	»	15.—
	Fr.	231.—

Ils joignaient à la lettre leur note pour deux prises d'inventaires.

La somme de 231 fr. fut payée par Richardet, qui la reçut du service de l'internement.

A son retour d'Angleterre, en 1919, Fox constata que des dégâts considérables avaient été commis dans la villa, une partie des objets mobiliers étant détériorés ou manquants. En juin 1919, il requit une expertise, à laquelle Richardet ne prit pas part. Les experts déclarèrent, dans leur rapport du 17 juillet, que la villa avait été laissée dans un état de dégradation et de malpropreté qui nécessitait des réparations et nettoyages pour un montant total de 2245 fr. et que la valeur des objets mobiliers à remplacer ou à réparer se montait à 2846 fr. A la suite de cette expertise, Fox a fait notifier le 2 août 1919 un commandement de payer pour le montant global de 5482 fr. 55 c. à Richardet, qui a formé opposition.

B. — Par exploit du 18 décembre 1919, Fox a actionné Richardet en paiement : a) de la somme de 5091 fr., avec intérêts à 5 % dès le 2 août 1919 ; b) de la somme de 389 fr. 85 c., avec intérêts à 5 % dès la même date ; c) de la somme de 620 fr. 65 c., avec intérêts à 5 % dès le 1^{er} octobre 1919.

Le défendeur a conclu à libération des fins de la demande, en soutenant en substance que décharge lui avait été donnée lors de sa sortie de la villa et que les dégâts constatés après coup par le demandeur sont postérieurs à ce départ.

C. — La Cour civile du canton de Vaud a, par jugement du 11 janvier 1921, condamné le défendeur à payer, avec suite des frais et dépens, au demandeur : a) la somme de 4610 fr. avec intérêts à 5 % dès le 2 août 1919 ; b) la

somme de 413 fr. 75 c., avec intérêts à 5 % dès le 1^{er} octobre 1919. La Cour considère que Bujard & C^{ie} n'étaient pas autorisés à engager le demandeur par leurs actes et que, dès lors, le défendeur n'a pas reçu valable décharge, le fait de quitter complètement l'immeuble et d'en remettre les clefs à qui de droit ne pouvant être interprété comme valant décharge. L'instance cantonale tient compte d'une lettre écrite le 19 avril 1920 au défendeur par Bujard & C^{ie}, qui déclarent que, lors du second inventaire, ils n'ont opéré que comme employés de M. Cuénod et n'ont pu donner valablement décharge. La Cour admet, dans ces conditions, que le défendeur peut être rendu responsable du dommage établi plus tard à sa charge, et que le retard apporté aux constatations faites étant dû à l'absence du demandeur, l'expertise peut être prise en considération.

D. — Le défendeur a recouru en réforme au Tribunal fédéral contre ce jugement ; il reprend ses conclusions libératoires.

Le demandeur a conclu au rejet du recours et à la confirmation de la décision attaquée,

Considérant en droit :

1. — Le demandeur réclame des dommages-intérêts à raison des dégâts constatés à la villa Cheltonia. Il lui incombe donc en principe de prouver que ces dégâts ont été commis durant l'occupation de la villa par le défendeur. Ce dernier peut cependant se libérer complètement en établissant que, lors de la reddition de la chose louée, il a reçu décharge de qui de droit. Il y a par conséquent lieu d'examiner tout d'abord cette question dont la solution affirmative entraînerait le débouté du demandeur, sans qu'il fût nécessaire de rechercher si la preuve lui incombant a été rapportée.

Le premier bail ne joue plus aucun rôle. Il a été remplacé à son expiration par un second bail qui règle la question des détériorations antérieurement constatées.

Ce qu'il importe en revanche d'examiner, c'est le point de savoir si, lors du départ définitif du défendeur à la fin du second bail, en octobre 1918, il a été procédé à une constatation de l'état des lieux et du mobilier et si, à la suite de la reddition de l'objet du bail, décharge valable a été donnée au défendeur. L'instance cantonale a estimé qu'une telle décharge n'existait pas, mais on ne peut pas se rallier à cette manière de voir.

Le 16 octobre 1918, Bujard & C^{ie} ont procédé à la reconnaissance de la villa et à la vérification de l'inventaire. Le 18 octobre, ils ont remis à la Banque Cuénod & C^{ie} les clefs et l'inventaire de Cheltonia et ont énuméré les détériorations et pertes constatées. Le 7 novembre, ils ont confirmé les constatations faites et ont indiqué la valeur « des dégâts causés à Cheltonia lors de la location à M. Richardet ». La Banque Cuénod & C^{ie} a accepté les clefs et l'inventaire sans formuler aucune réserve au sujet de l'étendue du dommage. Elle a de même accepté le paiement de l'indemnité de 231 fr.

On ne saurait donc dire, comme la Cour civile le fait, qu'il y a simplement eu départ définitif du locataire et remise des clefs. Il y a eu davantage, et les opérations faites par Bujard & C^{ie}, ainsi que l'acceptation sans réserve de la Banque Cuénod & C^{ie}, impliquent précisément décharge en faveur du défendeur.

Il est, en effet, incontestable que la dite Banque s'est comportée à l'égard de Richardet comme représentant du demandeur et que le défendeur était fondé à la considérer comme qualifiée pour agir au nom de Fox absent, puisque aussi bien elle a conclu tant le premier que le second bail. Il est de plus incontestable que Bujard & C^{ie} ont représenté la banque et agi en son nom et sur son ordre. Leur correspondance versée au dossier, le fait que le second bail porte leur timbre, comme aussi toute leur attitude envers Richardet, ne laissent subsister aucun doute à cet égard. Quant à la lettre du 19 avril 1920, sur laquelle l'instance cantonale a fait fond,

elle est postérieure à l'introduction du procès, apparaît comme rédigée pour les besoins de la cause et n'entre dès lors pas en ligne de compte.

Du reste, il était conforme à l'usage que la Banque se fit représenter par des régisseurs pour toutes les opérations de restitution de la villa, et il était naturel et conforme aussi à l'usage que le locataire considérât les régisseurs comme munis de pouvoirs suffisants pour faire valablement la reconnaissance des lieux et la vérification de l'inventaire. Toute autre solution se heurterait aux règles de la bonne foi et mettrait en péril la sécurité des rapports de droit.

2. — Mais voulût-on même considérer que la remise des clefs et de l'inventaire par Bujard & C^{ie} à la Banque et leur acceptation sans réserve par cette dernière ne libéreraient pas encore le locataire de toute obligation, il n'en demeurerait pas moins que les constatations faites neuf mois après son départ ne lui seraient pas opposables. Le Code fédéral des obligations ne renferme pas, il est vrai, une disposition analogue au § 558 du Code civil allemand, d'après lequel les droits du bailleur à une indemnité à raison des modifications et des détériorations de la chose louée se prescrivent par six mois dès le moment où il l'a recouvrée. Toutefois, de même que, dans le contrat de vente ou dans le contrat d'entreprise, l'acheteur ou le maître doit vérifier l'état de la chose aussitôt qu'il le peut d'après la marche habituelle des affaires, pour en signaler sans délai les défauts, de même, dans le contrat de bail où le preneur a l'obligation de restituer la chose dans l'état où il l'a reçue et conformément à l'usage local, le bailleur doit-il procéder immédiatement à la reconnaissance de la chose louée, et s'il découvre des changements et des détériorations dont le preneur doit répondre, il lui incombe d'en aviser ce dernier sans retard. Lorsque le bailleur ou son représentant néglige de le faire, il ne saurait élever après coup des réclamations au sujet de dégâts dont, comme c'est le cas en

l'espèce, il lui eût été possible de constater d'emblée l'existence à l'aide des vérifications usuelles.

Ces principes trouvent leur justification dans les besoins mêmes de la vie. Indépendamment du fait que l'écoulement du temps rend plus difficiles et incertaines les constatations et leur preuve, il importe qu'à l'expiration du bail et après restitution de la chose louée, les relations des parties soient promptement et définitivement élucidées, afin que, après avoir vidé les difficultés éventuelles, elles soient quittes l'une envers l'autre, sans avoir à craindre des réclamations ultérieures. Aussi bien, est-il généralement d'usage de procéder, lors du départ du locataire, à une inspection contradictoire et d'en considérer le résultat comme définitif et valable pour les deux parties, aucune d'elles n'étant en droit de tabler sur d'autres faits que ceux ainsi constatés.

Le Tribunal fédéral prononce :

Le recours est admis et le jugement cantonal réformé dans ce sens que la demande est rejetée.

17. Auszug aus dem Urteil der II. Zivilabteilung vom 22. März 1921 i. S. Felder gegen Baumgartner.

Haftung des Urteilsunfähigen aus Art. 54 OR.

4. ... Art. 54 ist unter die Bestimmungen über die Haftung aus unerlaubter Handlung eingereiht. Daraus ergibt sich, dass die Haftung Urteilsunfähiger aus Art. 54 nur dann eintritt, wenn ihr Verhalten, wenigstens objektiv, eine unerlaubte Handlung in sich schliesst. Der Vertragsschluss aber an sich ist zweifelsohne keine unerlaubte Handlung. Dass dies die Auffassung des Gesetzes ist, ergibt sich klar aus den für urteilsfähige unmündige oder entmündigte Personen aufgestellten Be-