

## BGE 15 I 322

Bundesgericht (BGE), 1889-01-01, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_15\\_I\\_322](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_15_I_322)

FR: ATF 15 I 322

IT: DTF 15 I 322

### Volltext

B. Civilrechtspflege. bern eß mUß bocl) eine ?Betfcl)ieben~ett \.lotHegen, ll.lcl)cl)e a{ß fo{el)e, a{~ Unterfel)teb in bet DuaIttät 'oer lillaate, im ?Bette~te ügetl)au~t em~fun'oen ll.lit'o. wm lRücfftel)t auf 'oa~ \)on f9t eingel)ofre tauf~ männifcl)e @utacI)ten berneint nun 'oie !Botinfana in füt 'oas )Bunbe\$getiel)t tlcrcbinbHcI)ct lilleife 'oit\$ tl)atfiel)Uel)e ?Botl)an'oefein eine\$ betattigen Duitntät~unterfel)te'oe~ 3ll.lifel)en lillaate un'o SJRuftet+ :nemnetel) l)at baß )Bun'oeßgertel)t ethnt: :nie lillettetötcl)ung 'oeß )BeHagten ll.ltt'o a'(ß unBegtün'oet a6ge~ ll.liefen un'o e~ l)at bemnau) in aUen :tf)eHen Bei 'oem angefoel)tenen Uttf)eHe be\$ ~)anbe { \$getiel)te\$ be\$ .R;anton\$ Büttel) \)om 14. :ne:: aemocr 1888 fein )Bcll.lenben. 51. Arret du 5 Avril 1889 dans lacause Soutler el consorts contre Taponnier el Cie. Par am3t du 4 Fevrier 1889, la Cüur de Justice civile de Geneve, statuant en la cause pendante entre les sieurs F. Süutter, J.-E. Güss et J. Züppinü eüntre Tapünnier et Cie, tüs a Geneve, en matiere de resiliatiün, süit denünciatiün de bail, a prününee cümme suit : La Cüur admet l'appel interjete par Tapünnier et Cie du jugement rendu cüntre eux par le Tribunal civile 8 Janvier 1889 ; au fünd, refürme le dit jugement, et, statuant a nüuveau, dit que le cünge signifie a Tapünnier et Cie a la requete de Süutter et cünsürts par explüit du 1 er N üvembre 1888 est nul et le met a neant, cündamme Soutter et cünsürts sülidai- rement aux depens de premiere instance et d'appel. C'est contre cet arret que Soutter, Güss et Züppinü recüu- rent au Tribunal federal, cüncluant a ce qu'il lui plaise le refürmer, declarer valable le cünge dünne le 1er Nüvembre 1888 a Tapünnier et Cie, et condamner cell'{-ci aux depens. Taponnier et Cie ünt souleve en premiere ligne l'exceptiün d'incümpetence du Tribunal de ceans, et subsidiairement, conclu a ce qu'illui plaise con: l l rmer l'arret dünt est recours. VII. ühligationenrecht. N° 51. 323 Slatuant el considerant : En (ait : 1 0 Par ~ete sous seing prive du 23 Juin 1884, enregistre le 23 Fevner 1888, Tapünnier et Cie ünt lüue de J -H F . . 't' 'G ' . . ern er, propne a lfe a en~ve, un lüeal dans sa maisün sise place du Mülard 15, püur ~IX ans et püur le prix annuel de 1730 fr. payable par 6 mOIS d'avance. Par acte Rivüire nütaire, du 27 Oetobre 1888 F . d " S ' erner a yen u sa malSün a üutter et eünsürts et ceux-ci ünt sümifi' tonge a Tapünnier et Cie püur le 15 Avril 1889 par e;plüi~ du 1 er Nüvembre 1888. ' Tapünnier et Cie ünt prüteste eüntre ce eünO'e qu'ils t . t . 'guli co enalen püur Irre er et ünt declare le cünsiderer cümme nnI et non avenu, par exp10it du 14 Nüvembre' le 23 dit il t . 'S " s ün aSSigne üutter et eünsürts devant le Tribunal civil püur en entendre prününcer la nullite. A i!'ap'pu~ de leur. ~emand~. en. nnllite du cünge, Tapünnier et ,C falsalent Valüll : a) qu 11 n'est pas cünfürme aux delais prévu~ par .les art. 281 et 290 C. O. ; b) que le bail etant enregts~re, il ne peut etre rümpu par la vente de l'immeuble. Par J.ugemen~ du 8 Janvier 1889, le Tribunal civil a debüute Tapünnwre~ C,e cle leurs cünclusiüns. Ceux-ci ayant interjete appel deo c~ Jug,~ment, la Cour de Justice civile l'a refünne et stat~e amSl qu il a ete dit plus haut, par les mütifs suivants : L art. 281 C. O., applicable en la cause, clecide que si pendant la duree du bail, le bailleur aliene la chüse lüuee le pren,eur n'a pas le drüit cl'exiger du tiers cletenteur la eo~ti nu.atlOn d~ b~, a

moins que celui-ci ne s'y soit obligé. Le même article ajoute: Il est vrai, qu'il n'est point dérogé par les lois particulières de l'inscription du bail sur les registres fonciers, hypothécaires ou autres analogues, tels qu'ils peuvent être réglés par le droit cantonal. Mais le législateur fédéral n'a-t-il pas en encourageant l'enregistrement du bail dans un registre non public, comme il est pratique à Genève et même ailleurs... , les voulu qu'on inscrive sur les registres fonciers ou hypothécaires. En outre, l'acquéreur n'a pas observé les délais de notification de 15 jours, il a donc violé l'art. 290, 1<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup> C. O. et sans l'observation desquels le dit acquéreur ne peut expulser le preneur (C. O. 281 al. 2). En effet, les termes de six mois prévus à l'art. 290 précité tombaient dans l'espèce sur le 31 Janvier et le 31 Juillet 1889, et en signifiant le conge le 1<sup>er</sup> Novembre 1888 seulement, Soutter et consorts n'ont pas donné à Taponnier et Cie l'avertissement préalable de 3 mois fixe au même article. Les recourants prétendent d'abord que l'objet du litige est d'une valeur indéterminée, et, éventuellement qu'elle dépasse 3000 fr.; le capital engagé par eux dans l'immeuble de la place du Molard étant de 310 000 fr. et cet immeuble devant être démolie et reconstruit à partir du 1<sup>er</sup> Mai prochain, la perte d'intérêts pour 3 mois seulement serait de 3875 fr. - Au fond les recourants estiment que l'acquéreur, qui ne s'y est pas engagé, n'est pas lié par les baux consentis par son vendeur, si ceux-ci n'ont été érigés en droits réels; Soutter et consorts ont donc valablement donné conge pour le 15 Avril en accordant un délai de plus de 3 mois, même sans avoir observé les termes du bail; éventuellement ils allèguent que le dernier jour utile pour donner le conge est le 1<sup>er</sup>, pour le 31 du troisième mois: à ce point de vue encore, le conge donné serait valable. Les intimés Taponnier et Cie, après avoir excipé d'abord, comme il a été dit, de l'incompétence du Tribunal fédéral, s'attachent au fond à démontrer qu'aux termes de l'art. 281, N<sup>o</sup> 3 C. O., la vente ne rompt pas un bail enregistré, et que le 31 Octobre 1888 était le dernier jour auquel le conge pouvait être donné pour le 31 Janvier suivant. En droit: Sur l'exception d'incompétence soulevée par la partie opposante au recours: 2<sup>o</sup> Le litige a été introduit par les conclusions de Taponnier et Cie, tendant à faire déclarer nul et de nul effet le conge signifié par exploit du 1<sup>er</sup> Novembre 1888, conge se rapportant au bail conclu entre le dit demandeur et le sieur Jacques-Henri Fenier, le 1<sup>er</sup> Août 1884, et expirant le 1<sup>er</sup> Août 1890. VII. Obligation en droit. L'art. 51. 01<sup>er</sup> le Tribunal fédéral a déjà prononcé à diverses reprises dans des contestations sur la durée d'un bail, que la valeur litigieuse devait être taxée au maximum au montant total du loyer afferent à la période objet de la contestation.\* Il est évident que, dans la règle, la valeur du litige sera sensiblement moins considérable que ce montant, aussi bien pour le bailleur que pour le preneur; mais, eu égard à la difficulté que présenterait la détermination certaine de cette valeur dans la plupart des cas de cette nature, il a paru indiqué de considérer le dit montant comme étant la valeur litigieuse, ainsi que cela a d'ailleurs été admis dans plusieurs législations (voir par exemple: art. 8 de la procédure civile allemande). Bien que, dans l'espèce, le preneur ne se trouve pas au procès en face du bailleur, mais que la cause se débattent entre le preneur et l'acquéreur de l'immeuble loué sur la question de savoir si et sous quelles conditions le preneur doit évacuer les lieux loués avant l'expiration du contrat de bail, il y a lieu néanmoins d'appliquer la même règle en ce qui concerne l'appréciation de la valeur de l'objet du litige, d'autant plus qu'il n'est point établi que cette application ne se justifie pas aussi pour des cas semblables. En effet, si les recourants font valoir que les lieux loués, qu'ils ont acquis pour 130 000 fr., ainsi que d'autres bâtiments pour 180 000 fr. étaient destinés à être démolis et que par ce motif ils ont signifié le conge aux autres locataires, qui l'ont accepté pour le 15 Avril, cette considération est sans importance en ce qui concerne la détermination de la valeur

du litige actuel, puisque, en dehors de ce qu'il n'est point certain que les recourants pourraient relouer ou utiliser les appartements en question des le 15 A vril 1889 jusqu'a l'epoque Oll les intimes devront quitter le leur, - les circonstances alleguees par les dits recourants sont entierement etrangeres au bail litigieux et ne touchent aucunement les locataires ; elles ne sauraient etl'e prises en consi- deration lors de la supputation de la valeur de la contestation ; \* Voir arr~ts du Tribunal ftllial en les causes Gaudin contre Naville et Keck, 22 Mai 1885 ; Patriziato di Torricella e Taverna contra Casari e Gabbani, 4 Mai 1888. 326 B. Civilrechtspllege. c'est, au contraire, uniquement la valeur qui se rattache au b~il. ~elat~ a la possession de l'appartement en litige qni est decIsive a cet egard. Or il n'est point etabli que cette valeur si l'on se place uniquement au point de vue du tiers acquereur' soit superieure au prix de location jusqu'au 31 Juillet 1890: Une somme de 3000 fr., de l'existence de laquelle depend la l'e?evabilite du recours au Tribunal federal, n'est des lors pomt en conteste, puisque le loyer annuel ne se monte qu'a 1 ?30 fr: et que la valeur du litige, soit le loyer a partir du 1D Avril 1889 au 31 Juillet 1890, - a supposer que les recourants ne puissent pas provo quer la resiliation avant cette derniere date, - ne depasserait pas 2234 fr. 60. Par ces motifs, Le Tribnnal federal prononce: TI n' est pas entre en matiere, pour cause d'incompetence sur le recours des sieurs 80utter et consorts. ' 52. Urtl)eH bom 13. ?lfl'rH 1889 tn @ild)en @tilm~fH unb ZRt>ff gegen StlifereigefeHfd)ilft S)emmtfen. , A. :tlurd) Urtl)eU bom 15. U:eoruilr 1889 l)ilt bel' ?lf~l'eUil" tton~" unb Stilffiltion~l)of be~ stilnton~ .\Bern erfilnt: 1. :tle~ Uligerifd)en StliferetgefeUfd)ilft S)emmifen ift bil~ ZRed)t~" . begel)ren tl)rer stletge 3ugef~rod)en unb e~ il.lirb ber geforberte .\Be" tmg 3in~oar erUlirt 3u 5 % \.)om 8. Dttooer 1887 r.inil.leg. 2. :tltte .\Befragten, 3afoo <0tet~fii"U:eTher unb '.mit"aT"te "'nlien '0' 60? 0- '-0 '! ,,' te ""' ~r. i ~t~. betragenben Stofthen iln 'oie Strligerin \.)or" genilnt 3u be3etl)len. B. @egen 'oicfeß Urtl)eH ergriffen bie .\BeUagten 'oie metter3ie~ l)ung iln, baß .\Bunbe~gerdt)t. .\Bet ber l)eutigen merl)ilnblung be~ nntnngt tr,r ?lfnil.letlt: &~ fet in ?lflilinberung be~ \.)orinftilnörd)en Urtl)eUß 'oie Stlilge n03uil.leifen, unter Stofthenfolge, il.logegen bel' ?lfnil.lillt b:r stfligerin iluf ?Befätigung 'oe~ angefod)enen Urtr,eH~ unter Stoltenfolge ilntrligt. VII. Obligationenrecht. ~o 52. 327 :tlet~ .\Bunbe~gerid)t oiel)t in &ril.lägun g: 1. :tlurd) mertmg bom 10. u:eoruetr 1884 berfaufte 'oie Stlife~ reigefeUfd)etft S)emmiten bem Stäfel' ?Je. 2uber nu~ @ret~il.IU, stetnton~ ?Bern, ir,re fämmtHd)e '.mtrd) für 'oie 3ett \.)om 1. '.mett 1884 oi~ 30. ?lf~rn 1885, unb \.)ermietf)ete bemfelben gleid)öeitig it)r Stäferigeliliubc ietmmt @erlitf)fd)etften, mit mor,nung, @tetUung u. f. il.l. :tlie @ommermtrd) ('0. f). 'oie smUd) bel' 3ett bom 1. '.mett 11i~ 22. Dftober 1884) foUte etuf 15. :tle3emoer 1884 i,)oUftänbig be3ill)f<t il.lerben (\UObel übrigen\$ ber Stäufer i,)orr,er monilnd)e mofd)tagßcret{ltungen Mn 400 U:r. au feiften l)iltte). 3n § 11 be~ mertrage~ ift oeftimmt, bel' Stäufer {letbe für ~t'füUung feiner mer~ft)dtungen ?Bürgfd)nt au befteUen, unb luirb fobetnn beige~ fügt: „3ubem fann bie StaferetgefeUfd)ilft 3u mer,erer Oid)erf)ett /l)ie faßriairten Stäf e n{~ Unt~fetnb 3urüctbel)etttten, bt~ fle für 11 1{lr @ut{letben bC3etf)It ifl." U:ür „'oie in § 1borgefe~ene @ommer~ mnd) (1. '.mat bi~ 22. Dftoer 1884)" \.)crl'ft)dteten fid) bie gegeuil.lirtigen .\Befragten, I)bejenige ?Bürgfd)etft feiften au il.loUen, il.le!d)e § 11 borfd)reibt." :tler Stliufer erfüUte feine mer~ft)dtung, bie @QmmerHd) etuf 15. :tlcaember 1884 MUftänbig 3u bqal)fen, nid)t, fonbern \l:)ilr bel' StäferigefeUfd)aft am 14. u:wruetr 1885 \.)Qn betf)er nod) ben ?Betrng i,)on 5000 U:r. fd)ufbig. &intge 'lleitgHeber bel' StäferigefeUfd)aft S)emmifen err,ooen tn U:olge beften, ?Jeamen~ bet'jelßen, bei bel' &rf~ilrni~fetffe @etternnben ein :tletdel)en Mn 5000 U:r., etU~ il.l.eld)em bie einaelnen smUd)(ieferanten für bie @ommerHd) bon 1884 oefrietgt

il.lurben. 3il.ltfden ber Stäferei~ gefeUfd)etft S)emmifen, bem Stäfer Zuber unb ben  
oefrilgten ?Bürgen filnben etl~betnn Unterl)etnblungen betrüb er fnttt, ob ntd)t Zuber unter  
?Bürgfd)aft bel' ?Befragten 'oie @d)ulb bet bel' &rfl'etrnt~filffe @erterftnben überne~men  
l'ßnnte. Zuber, il.lefd)er ilUd) einen 3tn\$ biefer @d)ulb 6eöill}It r,ett, il.lar l)ieölt bereit,  
betgegen lueigerten fid) bie {lefltgten .\Bürgen, uuf bieien morfd)[ilg einaugel)en. 3n bel'  
~o[ge gerietl) Zuber in Stonfur~, unb e~ berangte bn~er bie Stli" feretgefeUfd)etft  
S)emmtten 'oie oeUngten .\Bürgen etuf .\Be3ul)lung be~ im Stonfut'fe ungebett  
geoliebenen ?Betrage~ i~rer U:orberung mit 4132 U:r. 10 ~t~. 3u oemedn ift nod), bua 'oie  
StäfereigeU~ fd)ilft 5;lemmifen erft etn 5. '.meti 1888, nild) bereit~ etngel}obenem  
~:ooeffe, etl\$ @enoffenfd)nft in'~ 5;letnbel~regifter eIngetrugen il.lurbe. mte .\BeUagten  
l)ettten il)r bear,uTh etnfängHd) im mege be\$ 3il.lt.:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte  
Originaltext. Quellen-URL siehe oben.