

## **BGE 15 I 377**

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

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_15\\_I\\_377](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_15_I_377)

FR: ATF 15 I 377

IT: DTF 15 I 377

### **Volltext**

i I. I 376 B. Civilrechtsptlege. b) Il est de meme incontestable que les marchandises saisies le 10 Mars 1888 par la demanderesse en mains du sieur Augsburgger se trouvaient alors a la disposition de celui-ci du consentement de Bourquin qui les avait envoyees a Augsburgger afin qu'il les vendit en commission. c) Enfin l'existence d'une connexite entre la creance et la chose retenue ne peut etre contestee, Bourquin et Augsburgger devant etre consideres comme commerçants en ce qui a trait aux operations relatives a l'objet du litige (voir message du Conseil federal concernant le C. O. et le commentaire de Schneider et Fick, ad. art. 224, chiffre 6), et l'art. 2 du meme art. 224, prescrivant qu'entre commerçants il suffit, pour qu'il y ait connexité, que la creance et la possession de la chose resultent de leurs relations d'affaires. Or dans l'espece, la creance de la defenderesse a sa source dans les billets de complaisance souscrits par Augsburgger a l'ordre de Bourquin, sans que le premier ait ete en realite debiteur du second, et les marchandises retenues font partie de celles que Bourquin avait envoyees a Augsburgger, pour les faire vendre a la commission par son entremise. Toutes les conditions de l'exercice du droit de retention aux termes du C. O. se trouvant ainsi realisees il en resulte que la seconde partie des conclusions de la demande, tendant a autoriser Bourquin a reprendre immediatement la libre disposition et jouissance des marchandises saisies, a peine de dommages-interets en cas de retard, ne saurait etre accueillie. 6° La recourante tire en fait argument de ce que la defenderesse n'a jamais invoque un droit de gage ou de retention devant les instances cantonales et qu'a ce point de vue, la Cour de Justice n'etait pas autorisee a reconnaitre un droit de retention en faveur de la faillite Augsburgger. Quel que puisse etre le bien-fonde de cette critique, en ... presence de la circonstance que la Cour a en effet statue sur une question de droit de retention qui, aux termes des actes du dossier, ne lui etait pas soumise par les parties, la question de savoir si, conformement a la legislation genevoise, le juge VII.

Obligationenrecht. No 59, 377 etait autorise, comme le dit l'arret, a apprecier les droits des parties en sortant des moyens par elles expressement invoques, est une question de procedure appelant l'application exclusive du code genevois sur cette matiere : elle se soustrait des lors au controle du Tribunal de Geneve, lequel n'est point competent pour rechercher si le juge cantonal, en application de la procedure cantonale, etait en droit d'admettre le moyen tire d'un droit de retention, dont les parties n'avaient fait etat ni en premiere, ni en deuxieme instance. Le dispositif de l'arret de la Cour sur les frais repose egalement sur l'application de la procedure cantonale et ne saurait des lors pas etre revoque par le Tribunal federal, qui n'est point dans le cas de modifier le pedit amant au fond. Par ces motifs, . Le Tribunal federal prononce: 1° Il n'est pas entre en matiere sur le recours, en tant qu'il a trait a un droit de propriete ou a un droit de gage de la faillite Augsburgger, defenderesse, sur les marchandises en litige; il n'est pas non plus entre en matiere, pour cause d'incompetence, sur la question de savoir si la Cour de Justice etait autorisee a admettre, par des motifs de procedure, le moyen tire d'un droit de retention. 2° Le recours

est, quant au demeurant, ecarte comme mal fonde, et l'arret rendu le 18 Mars 1889 par la Cour de Justice de Geneve est confirme tant au fond que sur les depens. 59. Arret du 18 mai 1889 dans la cause Gasser contre Grandjean et Consorts. Par jugement du 6 Mars 1889, le Tribunal cantonal de Neuchatel a condamne Jules Grandjean, Consort et Numa Girard, a la Chaux-de-Fonds, et la Societe des Armes-Reunies, au dit lieu, defendeurs, a payer au demandeur Alcide Gasser, precedemment a la montagne de Villeret (Jura bernois), 318 B. Civilrechtspflege. actuellement a Saint-Imier, la somme de mille francs, a titre de dommages-interets, et mis a la charge des dits defendeurs les frais du Tribunal cantonal, liquides a 129 fr. Par ecriture en date du 25 du meme mois, le demandeur Gasser a recouru au Tribunal federal, concluant a ce qu'il lui plaise reformer le pedit jugement, en portant la somme allouee a titre de dommages-interets au chiffre de 5000 fr., ou ce que justice connaitra. La partie intimee a declare accepter le dit jugement et conclut au rejet du recours. Statuant en la cause et considerant : En fait: Le 14 Octobre 1885, Alcide Gasser, d'une part, et Jules Grandjean et consorts, d'autre part, ont conclu un bail a ferme par lequel ces derniers ont remis a bail a Gasser les biens-fonds dont ils sont proprietaires a la Chaux-de-fonds, et connus sous la denomination de Ferme du Petit Chateau at Haut des Combes, avec champs, pres et paturages. Ce bail a ete conclu pour trois ans, sans dedite, de Saint-Georges (23 Avril) 1886 a Saint-Georges 1889, pour le prix annuel de 2800 fr. Ce bail stipule entre autres, sous chiffres 13, 14 et 16 les clauses ci-apres: « En cas de vente du domaine, le preneur devra achever » son bail en se conformant aux articles du present acte. » Toutefois si l'acquerreur se reservait de pouvoir disposer » de la propriete avant l'expiration du terme, le fermier ne » pourrait s'y opposer et il devrait quitter a une des » chaines epoques de Saint-Georges, au choix du nouveau » proprietaire, moyennant en etre prevenu si. (1 mois a l'avance » et etre indemnisé convenablement a dire d'experts. » Si par suite de vente ou pour autres causes, des parties » du domaine dont le retenant aurait eu la jouissance » n'ont a etre detachees, le prix du bail serait reduit dans une » proportion equitable et egale a celle du terrain distraite, » comparativement a la portion restante et eu egard a la nature du terrain. VII. Obligationenrecht. N° 59. 379 » Si le domaine est vendu pendant la duree du present » bail, les proprietaires se reservent de pouvoir le resilier a » une epoque de Saint-Georges moyennant un avertissement » prealable de six mois au moins et une indemnité en espece » de 500 fr. » Apres la signature du bail et avant l'entree en jouissance du locataire, les proprietaires ont vendu a la Societe de tir les Armes-Reunies la plus grande partie du domaine afferme, y compris la ferme du Petit Chateau, sans aviser le preneur. La Societe susnommee a fait ces acquisitions pour y etabli des constructions permanentes de tir, un stand et une cible-rie; c'est egalement sur cet emplacement que se sont elevees les constructions du tir cantonal de 1886. Toutes ces constructions etaient commencees avant le 23 Avril 1886. L'acte de transport a ete passe le 8 Mai suivant et il porte que la Societe des Armes-Reunies est subrogee aux droits et obligations des vendeurs pour le bail conclu avec Alcide Gasser. Dans l'intervalle, soit le 31 Decembre 1885, la Societe avait informe Gasser de son acquisition, et des pourparlers eurent lieu en vue de determiner l'indemnité que la Societe reconnaissait devoir en principe, si le bail sortait ses effets. Le 14 Avril 1886, Gasser fit signifier a Jules Grandjean et consorts et a la Societe des Armes-Reunies un exploit par lequel il les informait des dits pourparlers et leur notifiail, dans le cas ou aucun arrangement ne serait conclu jusqu'a la Saint-Georges, qu'il exigera que l'immeuble lui soit delivre en entier, sans retenue d'aucune partie, dans un etat approprié a l'exploitation rurale pour laquelle il a ete loue et qu'il les rend, le cas echeant, responsables de tout dommage. Le 17 Avril, le conseil de Gasser a

informe l'un des defen- deurs de la rupture des negociations avec la Societe des Armes-Reunies, et l'a avise que Gasser doit rendre sa ferme et vendre son betail avant la Saint-Georges; qu'il se presen- tera au Petit Chateau le 24 Avril pour en prendre possession, si, par impossible, ce domaine est dans un etat approprie a l'exploitation rurale et tel qu'il l'a loue (C. O. art. 300), sinon, qu'il se retirera en se reservant tous ses droits. 380 B. Chilrechtspllege. Le 20 dit, Grandjean et consorts ont repondu qu'ils pro- testent contre les procedes de Gasser, puisque le domaine lui a ete loue avec la reserve de pouvoir en distraire des par- ties ; que Gasser doit entrer en possession du domawo sauf indemnite equitable et que c'est d'ailleurs a la Societe des Armes-Reunies qu'il devra s'adresser pour toutes communica- tions ulterieures. En outre, le lendemain 21 A vril, les memes font notifier a Gasser qu'ils tiennent sa signification du 14 dit pour nulle et non avenue. \ Les 26/30 du meme mois, Gasser a signifie a Grandjean et consorts, ainsi qu'a la Societe des Armes-Reunies qu'ayant constate que le domaine ne se trouvait pas a la date fixee par le ball dans un etat approprie a l'usage prevu lors de la si- gnature du contrat, il se depart du dit contrat, se fondant Sur les art. 300, 123 et 124 C. O. Le 29 A vril, Gasser avait re- u de son cote un exploit de Grandjean et consorts, le sommant d'occuper dans les ~4 heures les lieux loues et lui donnant acte qu'ayant dispose d'une partie du terrain loue, en vue des constructions du trr cantonal, Hs sont prêts a lu1 tenir compte d'une reduction de moitie du prix convenu pour l'annee courante, et, pour his annees suivantes, d'une indemnite de moins-value. Le 25 mai, Grandjean et consorts ont notifie a Gasser que se basant sur sa faute et sur la non-execution du contrat de sa part, ils se departent aussi du contrat, reservant leurs droits et des dommages-interets. Gasser a luis en vente le 22 A vril 1886 son betail, ses instruments aratoires et des meubles; ces objets ont ete adjuges en vente publique pour la somme totale de 5582 fr. 50 c., soit pour 315 fr. 50 c. de moins que l'evaluation portee au proc( )s-verbal d'estimation. GasseI' a quitte a ce moment le domaine qu'il exploitait sur la montagne de Villeret et a repris une petite propriete pres de Saint-Ilmier. Il resulte enfin d'une constatation du Tribunal cantonal que durant l'annee 1886, soit de Saint-Georges 1886 a Saint- Georges 1887, l'immeuble du Petit Chateau a rapporte a la Societe des Armes-Reunies une somme de 1790 fr. VII. Obligationenrecht. N° 59. 381 par jugement du 6 Mars 1889, le Tribunal cantonal a sta- tue comme il est dit ci-dessus, par les motifs dont suit la substance: La distraction d'une partie du domaine avant la mise a execution du bail, et le fait que le fermier etait prive pen- dant la premiere annee d'une assez grande partie du clomaine et pendant les annees suivantes d'une moins grande partie etaient de nature a amoindrir notablement l'usage de l'im- meuble loue, lequel n'a pas ete delivre au preneur dans l'etat Oll celui-ci devait s'attendre a le recevoir a teneu!' de son bail : le preneur a donc ete en droit de se departir de son contrat. En vendant une partie de leur immeuble a la Societe des Armes-Reunies dans les circonstances susrelatees, les defen- denrs ont depasse la liInite du droit qu'ils s'etaient reserves dans leur contrat ; ils ont ainsi commis une faute, mais legere seulement en presence des clauses de leur acte et de leu1's offres d'arrangement. Ils doivent dans cette me sure a Gasser, aux termes de l'art. 51 C. O. la reparation du prejudice qu'il a eprouve du chef de la vente de son betail et de la neces- site ou il s'est trouve de chercher un nouvel etablissement. C'est a la suite de ce jugement que Gasser a recouru au Tribunal de ceans et que les parties ont formule leurs conclu- sions. En droit : 2° La competence du Tribunal federal, laquelle n'est d'ail- leurs contestee d'aucune part, est indeniable, puisque la somme en litige devant le Tribunal cantonal etait superieure a 3000 fr., et qu'il s'agit de l'inexecution, d'Ull contrat l'egi par le droit feder al. La cause appelle en outre l'appréciation des consequences de faits juridiques et de sommations

échangées entre parties en Avril 1886, à l'occasion du contrat lié le 14 Octobre 1885, soit depuis l'entrée en vigueur du code des obligations. 3° La partie intimée n'ayant pas recouru contre le jugement du Tribunal cantonal, et ayant, au contraire, conclu expressément à sa confirmation, il en résulte qu'elle admet, 382 B. Civilrechtspllege. avec le dit Tribunal, l'application des art. 277 et 300 C. O., disposant que si la chose est délivrée dans un état tel qu'elle soit impropre à l'usage, soit à l'exploitation pour lesquels elle a été louée, ou que cet usage soit notablement amoindri, le preneur a le droit de se départir du contrat conformément aux art. 122 à 125 du même code, et que si le bailleur est en faute, le preneur a droit, en outre, à des dommages-intérêts. La question de responsabilité étant ainsi résolue, il y a lieu seulement de déterminer la quotité de ces dommages-intérêts, en prenant en considération les circonstances de la cause et les dispositions de la loi. 4° Il est, à cet égard, tout d'abord constant que dès avant le 23 Avril 1886, époque fixée pour l'entrée en jouissance du preneur, les intimés, soit la Société des Armes-Reunies, acquéreurs de la plus grande partie du domaine loué, avaient, par des travaux et constructions, mis la chose louée dans un état tel, que l'exploitation du dit domaine était devenue impossible dans les conditions prévues par le contrat de bail; que le preneur s'est vu des lors dans la nécessité de se départir du dit contrat, de se défaire de son terrain et de ses instruments aratoires et de chercher un nouvel établissement, au prix de sacrifices de temps et d'argent incalculables. Ces faits constituent pour le demandeur Gasser un préjudice certain, qui a pu être prévu au moment de la conclusion du contrat comme une conséquence immédiate de son exécution; il appartient au juge d'en tenir large compte dans l'évaluation du dommage en conformité de l'art. 116 C. O., alors que les défendeurs, ne consultant que leurs convenances du moment, sans se préoccuper des droits concédés au fermier par le bail, ont par leur faute rendu impossible l'exécution du dit contrat. 5° Cette faute est lourde, car les bailleurs, et l'acquéreur qu'ils s'étaient substitués, avaient été, soit par l'interpellation de l'ayant droit au bail, soit par l'effet du contrat (art. 117 et 123 C. O.) mis en demeure de respecter leurs obligations VII. Obligationenrecht. N° 59. contractuelles et avisés des conséquences résultant nécessairement de la non-délivrance du domaine destiné à une exploitation agricole; c'est au dernier moment que le fermier s'est vu privé des avantages et de la situation que lui assurait son contrat, sans avoir pu prendre les mesures propres à sauvegarder ses intérêts. Les dommages-intérêts à allouer au demandeur doivent donc être compensatoires du préjudice subi. Le législateur fédéral, à l'art. 310 C. O., a déclaré qu'en cas de résiliation d'un bail à ferme ensuite de circonstances graves, qui en rendent la continuation intolérable à l'une des parties, l'indemnité à payer par celle qui rompt le contrat ne peut être inférieure au fermage d'une année. Quoique cette disposition spéciale à la matière ne soit pas directement applicable, il y a lieu toutefois de la prendre en considération par analogie et d'élever à la somme de trois mille francs l'indemnité fixée à mille francs par les premiers juges. En effet, dans les circonstances spéciales de la cause, la situation faite au fermier Gasser est certainement assimilable à celle d'un fermier qui se voit déjà entrer en possession du domaine loué. 6° La circonstance, relevée par le jugement cantonal, que la Société des Armes-Reunies avait en son temps offert au recourant une indemnité, également insuffisante, de 1400 fr., ne saurait avoir pour effet d'atténuer la responsabilité de la partie défenderesse, ni, par conséquent, d'entraîner une diminution de l'indemnité due par celle-ci ensuite de ses agissements arbitraires. Par ces motifs, Le Tribunal fédéral prononce: Le recours est admis, et le jugement rendu par le Tribunal cantonal de Neuchâtel le 6 Mars 1889 est réformé en ce sens que les défendeurs Jules Grandjean et consorts et la Société des Armes-Reunies sont condamnés à payer au recou-

rant Alcide Gasser, la somme de trois mille francs, a titre de dommages-interets.

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