

## BGE 18 I 100

Bundesgericht (BGE), 1892-01-01, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_18\\_I\\_100](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_18_I_100)

FR: ATF 18 I 100

IT: DTF 18 I 100

### Volltext

f 11 ii IIII 'I' / I, I 100 A. Staatsrechtliche ~;ltscheidul1gen. 11. Abschnitt.  
Bundesgesetze. rebHd)er (Brüfung int1)ümfid) angenommen, e~ fe! baß ,8eid)en ber  
~efurrentin nid)t geid)ü~t j fie fteUt im @egent1)eU baNuf ab, ber ~efur~bef(agte 1)aoe  
b\15 ,8eid)en ber ~efumntin benu~t, uofd)on er fid) im ,8lueifef befunben 1)aoe unb 1)Qoe  
oefinbelt fönnen, 00 b~ ,8eid)en gefd)ü~t jei. War aoer Ie~tm\$ bel' tYa[, fo \l.lar bel'  
il(eturBoeUQgte l>er:pflid)tet, fid) Md) bem \l.l(1)ren @Qd)ber1)aHe au ertunbtgen; t1)at  
er bie~ nid)t, jonbern n(1)m er o1)ne ltl elter c\$ , o1)ne jid) um ein etwa entgegenjte1)enbe\$  
frembes ~ed)t au oerümmern, ba\$ ,8eid)en bel' ~efumntin in iSenu~ung, jo 1)\1t er  
oe\l.lu~t red)t\$11.ltbrig ge1)anbeIt. :Demnad) 1) par lui-meme, donner a ferme a un autre  
ou meme vendre 7> ou ceder son droit a titre gratuit; s'il donne a ferme, le 7> proprietaire et  
le fermi er pourront, a l'expiration de l'usu- » fruit, resilier le bail en s'avertissant  
reciproquement au temps 7> cl'avance regle pour les conges par l'art. 1231, sans, toute- »  
fois, que le fermier puisse exiger de recomj:ense pour la 1'e- » siliatiou du bail. » L'art. 1231  
precite, s'occupant des delais de conge en ma- tiere de bail, statuait a son al. 4 que « s'il  
s'agit d'une ferme » de biens ruraux et si le conge est donne avant les 6 pre- » miers mois de  
l'annee de ferme, le fermier ne pourra quitter » ou etre renvoye qu'a la fin de l'annee. Si le  
conge est donne » apres les 6 premiers mois de l'annee de ferme, le fermier 7> ne pourra  
quitter la ferme ou etre renvoye qu'a la fin e1e » l'annee suivante. » Lors de la promulgation  
de la loi du 31 Aout 1882 sur la co ordination du Code civil avec le C. O., le Iegislateur  
vaudois est parti de l'idee que l'art. 383, ci-haut reproduit, du C. c. n'est point abroge par le  
Code iederal, en ce qui concerne le droit du nu proprietaire de resilier le bail au deces de  
l'usu- fruitier, mais que le dit article se trouve en revanche modifi~ par la mise en vigueur  
du C. O., en ce que le delai d'avenis- sement prevu a l'art. 309 de ce dernier Code, se trouve  
subs- 104 A. Staatsrechtliche Entscheidungen. H. Abschnitt. Bundesgesetze. titue a celui  
fixe a rart. 1231 du C. c., lequel a ete abroge. Une preuve de la substitution du delai  
d'avertissement de l'art. 309 C. O. a celui de l'art. 1231 C. c. git d'ailIeurs dans le fait que ce  
remplacement se trouve expressement mentionne dans le texte de l'art. 383 du Code civil  
vaudois coordonne et expurge (voir ce Code dans l'edition Bippert et Bornand, 4me edition  
1885, p. 62). C'est la ce que reconnaissent egale- ment d'une maniere concordante les deux  
jugements des ins- tances cantonales dont est recours ; aussi Ia denonciation du bail a-t-elle  
eu lieu, dans l'espece, non point conformement aux dispositions ci-haut reproduites de l'art.  
1231 C. c. V., mais pour Ia Saint-Martin, delai de conge prevu a l'art. 309 C. O. 3° La  
question a resoudre dans l'espece est ainsi celle de savoir si l'art. 383 C. c. V., lequel prévoit  
la resiliation du baiI au prejudice du fermier lors de l'expiration de l'usufruit, se trouve en  
contradiction avec le droit federal des obliga- tions et ne sam'ait, des lors, subsister. Cette  
question doit etre resolue negativement, ainsi que Font fait les instances cantonales. En  
effet, il y a lieu de constater d'abord que le droit d'usu- fruit rentre dans la categorie des  
droits reels, lesquels ne sont point regis par le C. O. et dont la reglementation de- meure

soumise au droit cantonal; ce dernier peut ainsi statuer librement sur les causes d'extinction de l'usufruit. 01' l'art. 404 C. c. v. stipule que l'usufruit s'eteint, entre autres, par la; mort de l'usufruitier; Wüst n'ayant loue, par son bail, que les droits afferents a l'usufruitier, il en resulte qu'apres le deces de ce dernier ces droits eteints ne sauraient persister en faveur du premier. 4° Le droit d'usufruit etant, ainsi qu'il a ete dit, eteint dans l'espece aux termes du droit cantonal applicable, il reste a resoudre la question de savoir si le fermier est tenu de quitter les lieux loues immediatement apres la mort du bailleur usufruitier ou s'il se trouve au beneuce du delai prevu a l'art.309 precite C. O. L'art. 316 C. O. ne regle le sort du bail a ferme qu'en cas de mort du fermier et le dit Code se tait sur les VII. Obligationenrecht. N° 23. 105 consequences, au point de vue de l'extinction du bail, de la mort du bailleur-usufruitier. Cette lacune apparente doit etre remplie conformement a l'esprit du droit federal, en ce sens que le droit cantonal et le droit federal sont applicables chacun dans la mesure dans laquelle ils regissent respectivement la matiere. 01' les jugements attaqués reconnaissent qu'aussi dans le cas du deces de l'usufruitier il y a lieu a avertissement, par analogie sans doute avec la disposition de l'art. 314 du meme Code, lequel astreint le nouvel acquereur, en cas d'alienation de la chose louee par le bailleur, a observer, en donnant conge au preneur, le delai prescrit a l'art. 309. Il n'existe en effet aucun motif pour ne pas assimiler, a cet egard, l'extinction du droit d'usufruit remis a bail, a l'extinction du bail ensuite de l'alienation de la chose louee. C'est donc avec raison que le juge cantonal a, d'une part, admis la resiliation du bail conformement a l'art. 383 C. c. v. et, d'autre part, astreint cette resiliation au delai fixe a l'art. 309 C. O. 50 Enun le grief tire par le recourant du fait que le contrat de bail a ete resilie sans indemnite ne touche point le droit de resiliation du proprietaire, seul en question dans l'espece. D'ailleurs, a teneur de l'art. 314 C. O., c'est le bailleur, soit ici l'usufruitier, et non le proprietaire, qui est passible de dommages-interets. De meme l'indemnite prevue a l'art. 310 ibid. et reclamee par le recourant n'est point applicable, puisqu'elle n'etait exigible qu'en cas de resiliation du contrat par le bailleur, tandis que, dans le cas actuel, le bail a ete denoucé par le proprietaire non-bailleur, et il n'y a pas lieu, apropos du present recours, de rechercher si cette indemnite peut etre reclamee de l'usufruitiere ou de ses ayants droit, lorsque le bail porte sur un des droits d'usufruit. Par ces motifs, Le Tribunal federal prononce: Le recours est ecarte.

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