

## BGE 19 I 326

Bundesgericht (BGE), 1893-01-01, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_19\\_I\\_326](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_19_I_326)

FR: ATF 19 I 326

IT: DTF 19 I 326

### Volltext

326 B. Civilrechtspflege. 54. Amit dtl 22 Avril 1893 dans la cause Masse Deglon contre Blum. PrononQant par jngement du 16 Janvier 1893 sur le litige pendant entre parties, la Cour civile du canton de Vaud a pro non ce ce qui suit : « La Cour civile adjuge en plincipe la conclusion de TM- rese Grivel et dit que le defendeur Deglon est tenu de lui payer une somme de mille francs a titre de dommages-inte- rets. Ce dernier est, a son tour, reconnu fonde dans sa con- cltision N° 3 et doit ainsi etre releve par Michel Blum de cette condamnation. Les frais de Therese Grivel sont mis a la charge de G. Deglon, qui est admis ales reclamer a Blurn. Celui-ci paiera aussi les frais de la partie defenderesse et gardera, en outre, a sa charge ses frais personnels. » C'est contre ce jugement que Blum a recouru au Tribunal federal, concluant avec depens a l'adjudication des conclusions liberatoires plises par lui en reponse. La masse Deglon a maintenu, tant en ce qui la concerne qu'en ce qui regarde dame Grivel, les conclusions formulees devant la Cour cantonale. Statu(tnt en la CailSe et considerant: En (ait: 10 Par convention notariee Martin, le 12 Decembre 1887, Louis-Marc-Henri Larpin a declare louer a Gumann Deglon, cafetier a Lausanne, les locaux du rez-de-chaussee de la mai- son du bailleur rue du Pont 8, a Lausanne, destines a l'exploit- ation d'un cafe-restaurant. Par le meme acte Larpin loue, en outre, a .DegIon, pour son logement, un appartement au premier etage, ainsi qu'une chambre ,au deuxieme, plus les dependances necessaires. La duree du bail fut fixee a 9 ans, a partir du 25 Mars 1888, pour finir a pareille epoque de Fannee 1897, et le prix annuel etait de 2000 francs, soit 1500 francs pour les locaux industriels et 500 francs pour l'appartement. Le premier s'e- VI. Obligationenrecht. N° 54. 327 tait reserve la faculte de faire les amenagements et i~stalla tions necessaires a son industrie, et cela sous la survmlance du proprietaire. Il fut, en outre, expressement convenu que .I~ bail ne pourra etre resilie, ni ensuite de la mort du proprle- taire ni ensuite de la vente de son immeuble. P~r acte reQu Chatelan notaire, le 14 Juin 1892, Louis- Marc-Hend Larpin a vendu le dit immeuble a Michel Blum, marchand de chaussures a Lausanne. Cet acte de veute porte, entre autres, la clause suivante : « L'entree en jouissance commencera le 25 Juin courant, epoque des laquelle Michel Blmn sera subl'oge a tous. l~s droits mais aussi a toutes les obligations de H. Larpm VI~s-a- vis des locataires. L'acquerer reconnaît avoir suffisante cunnnaissance des baux a loyer en cours, et specialement du bail passe avec Gumann Deglon, le 12 Decembre. ~8~7, le~ quel dispose a son art. 6 que ni la mort du propnetaire, III la vente de l'immeuble ne seront une cause de resiliation. Les conventions passees avec les locataires sont remises a l'acquerer, qui aura a repondre a toutes reclamations a l'en- tiere decharge du vendeur. » Gumann Deglon a vendu son fonds de commerce et .fait cession de son bail a TMrese Grivel, femme separee de biens d' Alphonse, domiciliee a Lausanne, laquelle est entree en jouissance le 24 Juillet 1892, ainsi qu'il ~onste des deux actes du 10 Aout suivant, reQus Ponnaz, notaire. . . Sous date du 30 Juillet 1892 Therese Grivel fit mVlter verbalement Michel Blum en sa qualite de nouveau proprie- taire a donner a celle-ci l'autorisation d'exercer l'industrie que 'le locataire

Deglon avait installée dans les lieux loués, autorisation que requiert la loi vaudoise du 29 Mai 1888 sur la vente en détail des boissons. Par lettre du 3 Aout 1892, Blum répondit qu'il ignorait complètement les tractations et la reprise du café Deglon; qu'il avait loué son café au dit Deglon, et qu'il n'a aucune autorisation à donner à Thérèse Grivel. Par exploit du 5 Aout, Thérèse Grivel et Gumann Deglon sommerent Blum d'avoir à délivrer dans les 48 heures à 328 B. Civilrechtspflege. Thérèse Grivel l'autorisation de demander patente. L'exploit ajoute qu'à défaut par Blum de satisfaire à cette mise en demeure, les instants le rendent, dès ce jour, responsable de tous dommages qui résulteraient, pour l'un ou l'autre, de ce défaut de consentement, notamment des amendes dont les instants pourraient être frappés, et des conséquences d'une fermeture de l'établissement. Cette mise en demeure demeura toutefois sans effet. En date des 3 et 17 Aout, le président de Lausanne prononça contre Thérèse Grivel deux amendes, la première de 75 francs et la seconde de 150 francs, pour vente au détail de boissons alcooliques, sans être pourvue de la patente; le 17 Aout au soir le préfet fit fermer le café, qui ne put être réouvert que le 22 dit, ensuite d'un permis provisoire délivré par le département de justice et police, et déclaré valable jusqu'au moment où interviendra le jugement définitif dans le procès engagé par Thérèse Grivel. Par convention liée en cours de procédure, le 29 Aout 1892. Michel Blum a accepté l'évocation en garantie de G. Deglon; et a pris place au procès, en qualité d'évoqué en garantie personnelle. Le 23 Novembre 1892, la faculté du défendeur G. Deglon a été déclarée, et l'action a été suivie, en son nom, par sa masse. Devant la Cour civile les parties ont pris des conclusions de la teneur suivante : A. Thérèse Grivel a voulu à ce qu'il soit prononcé avec dépens que G. Deglon est débiteur de la demanderesse d'une somme de 6000 francs, modération réservée, pour dommages-intérêts résultant du défaut par lui de procurer à Thérèse Grivel la libre jouissance des lieux loués, et de l'inexécution du contrat du 10 Aout 1892. B. G. Deglon a conclu : 10 Contre dame Grivel, à libération des conclusions prises contre lui, pour autant que des circonstances de fait, aujourd'hui ignorées, l'autoriseraient à contester toute valeur au contrat de remise de bail qu'il a consenti en faveur de la demanderesse. VI. Obligation en réch. N° 54., )29 20 Subsidièrement, quant à la quotité des dommages redemandés, il s'en réfère à justice. 30 Contre 1\1. Blum, G. Deglon conclut à être relevé par M. Blum de toute condamnation aux dommages-intérêts, qui pourrait être prononcée en faveur de dame Grivel, ainsi que de toute condamnation aux dépens du présent procès. M. Blum a conclu, tant exceptionnellement qu'au fond, à libération avec dépens des conclusions prises contre lui par G. Deglon dans sa réponse. Statuant sur ces conclusions, la Cour civile a prononcé ainsi qu'il a été dit ci-dessus, par les motifs dont suit la substance: C'est à tort que Blum allègue que l'acte du 12 Décembre 1887 doit être envisagé comme un bail à ferme; la chose louée par Larpin à Deglon n'est, en effet, productive d'aucun fruit, puisqu'il s'agit du bail de locaux (art. 274 C. c.); en outre la personnalité de Deglon n'a pas constitué un élément essentiel du contrat, comme s'il s'agissait du cas d'un bail à ferme. Enfin la condition exigée par l'art. 302 C. O. pour le bail à ferme ne se trouve pas en l'espèce, la patente étant à la charge du preneur et non du bailleur. En échange des prestations mises à sa charge, Thérèse Grivel devait recevoir de son vendeur la possibilité d'exploiter son industrie; or Deglon ne lui a pas fourni la patente nécessaire à cet effet. Il est dès lors responsable vis-à-vis d'elle du dommage causé, consistant dans les amendes mises à la charge de Thérèse Grivel, et en la fermeture de son établissement, perte de clientèle, etc. Blum a été subrogé aux droits et obligations du vendeur à l'endroit des locataires de l'immeuble; il avait dès lors l'obligation de donner, comme propriétaire, l'autorisation prévue par la loi du 29 Mai 1888, en vue de

l'exploitation de l'industrie exercée dans les locaux remis a bail a Deglon; ayant refusé cette autorisation, Blum amis Deglon dans l'impossibilité de faire délivrer a Therese Grivel la patente susmentionnée. Deglon était autorisé a sous-louer a dame Grivel (art. 285 C. O.) ; il doit donc être admis dans sa conclusion tendant à être relevé par Blum de toute 330 B. Civilrechtspflege. condamnation vis-a-vis de la demanderesse. Blum était tenu de par l'acte du 14 Juin 1892, de faire jouir la sous-locataire et devait donner l'autorisation en question. La sous-location pouvait avoir lieu verbalement (C. O. 275); c'est ce qui a eu lieu le 24 Juillet 1892. Blum, subrogé aux droits de Larpin avait à s'enquérir auprès de Deglon de l'usage que celui-ci avait fait de, l'art. 285 C. O., et ne peut exciper du fait que lui, Blum, n'aurait aucun lien de droit avec dame Grivel, pour justifier son refus d'autorisation a la patente de cette dernière, autorisation nécessaire aux termes de l'art. 11 de la loi vaudoise du 29 Mai 1888. - Deglon ayant le droit de sous-louer, il n'avait pas à faire desservir, ainsi que l'insinue Blum, son établissement par un fermier. Blum n'a d'ailleurs jamais même prétendu que la sous-location lui ait causé un préjudice. Blum seul doit donc être rendu responsable du dommage éprouvé par la demanderesse, et dont la quotité en prenant en considération tous les éléments de la cause doit être arbitrée a 1000 francs. En droit: 20 La compétence du Tribunal fédéral pour statuer sur le présent litige a été reconnue par les deux parties, et elle existe en effet. Il est vrai que, aussi devant la Cour cantonale la masse Deglon a seulement conclu à ce que Blum soit condamné a lui restituer le montant auquel il pourrait être condamné vis-a-vis de dame Grivel, et que ce montant, dès le moment où dame Grivel n'a pas recouru contre le jugement cantonal, ne s'élève qu'à 1000 francs. Mais dame Grivel a conclu, devant la Cour cantonale, à l'allocation d'une indemnité de 6000 francs, et, comme le litige qui la divisait d'avec la masse Deglon était soumis au droit fédéral, la cause aurait pu également être portée devant le Tribunal fédéral. En présence de la possibilité d'un semblable recours l'on ne saurait prétendre que la valeur en capital du litige pendant entre la masse Deglon et Blum devant l'instance cantonale ait été définitivement réduite a 1000 francs, et que dès lors la condition exigée par l'art. 29 de la loi sur l'organisation judiciaire fédérale en ce qui concerne la valeur du litige n'existe plus. Obligationenrecht. NQ 54. 3.31 pas en l'espèce. La possibilité de recourir au fond au Tribunal fédéral n'était, en revanche, pas donnée dans la cause Caselli contre Etat de Vaud et commune de Grandson (voir arrêt du Tribunal fédéral du 11 Février 1893), attendu que dans cette dernière espèce c'était le droit cantonal qui devait être appliqué ; Il en résulte que la valeur en capital du droit de recours de la commune de Grandson contre l'Etat de Vaud, et de celui de la commune de Grandson contre Castelli avait été fixée définitivement a une somme inférieure a 3000 francs, ce qui, ainsi qu'il a été dit, n'est pas le cas dans le litige actuel. Il est indifférent, à cet égard, que dame Grivel ait accepté le jugement cantonal; ce qui est décisif, c'est que cette sentence eût pu être portée par voie de recours devant le Tribunal fédéral, et que dame Grivel eût pu faire valoir devant ce Tribunal ses conclusions primitives. 3° Au fond, il y a lieu d'admettre, avec l'instance cantonale, qu'il s'agit, dans l'espèce, d'un bail a loyer et non d'un bail a ferme. Blum, soit son auteur Larpin, a cédé a Deglon seulement l'usage des locaux destinés a l'exploitation d'un café-restaurant, tandis que Deglon était tenu de s'assurer le droit d'exploitation par l'obtention d'une patente. Or, à teneur de l'art. 296 C. O., le bail a ferme suppose la cession au fermier de la jouissance d'un immeuble ou d'un droit productif en vue de la perception des fruits ou produits. Ce droit productif n'est autre, dans le cas actuel, que le droit d'exploitation d'un établissement public; mais, ainsi qu'on l'a vu, ce droit n'a pas été cédé par Larpin, ou par Blum a G. Deglon, mais ce dernier l'a acquis

directement de l'Etat au moyen d'une patente delivree en SOll nom. 01', de ~limples locaux, salls le droit d'exploitation, ne peuvent produire des fruits ou dOllner des produits, dont Larpin ou Blum eussent pu con- ceder la perception a Deglon. Aussi les parties ont-elles en realite, comme cela resulte du contrat lui-meme, considere et designe la dite convention comme un bai! a loyer, et non comme un baH a ferme. C'est, des 10rs, a tort que Blum invoque l'art. 306 C. O., lequel interdit de sous-affermer la chose saus le consentement du bailleur. 332 B. Clvilrechtspflege. 4° C'est l'art. 285 C. O. qui est applicable en la eause disposition statuant que le loeataire a le droit de sous-louer: tiut ou partie de la ehose louee, pourvu que ee droit ne soit pas exclu par eonvention, et qu'il ne resulte de ee fait aueun ehangement prejudieiable au bailleur, ee qui n'a point ete allegue dans l'espee par le dMendeuf. L'aleina 3 du predit artiele, disposant que la eession de bail est assimilée a la sous-loeation, est egalement illportant dans le litige aetuel: il en resulte que la eession du baH a loyer par le locataire n'a pas d'autre effet, vis-a-vis du bailleur. que la sous-loeation- , les droits et obligations deeoulant du baH vis-a-vis du bailleur principal ne se transportent pas sur la personne du eession- naire, mais demeurent en celle du locataire . le cessionnaire , soit sous-loeataire, n'entre dans un rapport eontraetuel qn'avec le locataire, son bailleur, et nullement avec le bailleur prin- cipal. nest, par eonsequent, hors de doute que la question de savoir si M. Blum etait tenu de signer la declaration requise par dame Grivel en vue de l'obtention (l'une patente de eafe-restaurant, doit etre resolne au regard du rapport contraetuel existant entre Blm et Deglon, et qu'il faut des lors rechercher si, a teneur de ce rapport, Blum etait oblige vis-a-vis de Deglon de delivrer la declaration demundee. 5° A eet egard il est etabli, d'une part, que Blum a assume toutes les obligations que le bailleur originaire Larpin a-yait eontraetees vis-a-vis de Deglon, et} d'autre part, que les rap- ports de droit civil, existant entre Larpin et Deglon ensuite du eontrat de loeation du 12 Deeembre 1887, n'ohit ete mo- difies en aueune fa~on par la loi vaudoise du 29 Mai 1888 sur la vente des boissons alcooliques. Tout ee qui concerne le bail a loyer est. regle par le Code federal des obligations, et les eantons n'ont plus aucun droit de legiferer sur eette matiere; aussi, de fait, la loi vaudoise pl'ecitee n'a-t-elle nul- lement pour but d'imposer an hailleuf de locaux destines a la vente des boissons, des obligations vis-a-vis du locataire; elle a uniquemellt en vue de faire dependre l'obtention d'ne patente p'lr le locataire, de la signature d'une demanle d'au- torisation par le bailleur, lequel est responsable du prix de la patente vis-a-vis de l'Etat. VI. Obligationenrecht ]\054. 333 n y a lieu d'admettre dans la regle que le proprietaire de pareils loeaux, qui les loue en vue de l'exploitation d'un cafe- restaurant en eonnaissant les dispositions de la loi cantonale, assume aussi l'obligation, avec ses eonsequenees juridiques, rle donner la cleclaration necessaire a, l'obtention de la patente par le loeataire. On pourrait seulement se demander si le proprietaire accepte par la egalement l'obligation de donner la dite declaration en faveur d'un sous-loeatail'e, ainsi que la responsabilite legale du paiement du prix de la patente pour ce dernier. Il s'agit, en effet, a eet egard d'un rapport de confiance et le propriet~ure, soit le bailleur principal, ne sau- rait etre tenu de transporter sans autres eette confiance, qu'il a en son loeataire, sur la personne d'un sous-loeataire. TI est vrai que le loeataire est responsable, a cote du sous- loeataire, des emoluments payes par le bailleur ponr ce dernier; mais eette responsabilite du loeataire n'offre pas toujours, en cas de sous-loeation, la meme seeurite pour le proprietaire, que si le locataire exploitait lui-meme les loeaux. La loi vaudoise tient eompte de ees cireonstances, en autori- sant If~ transfert de la patente a une autre personne, loeataire ou sous-loeataire, sans qu'il soit necessaire de demanler et d'obtenir une patente nouvelle. 60 Toutefois, dans l'espee, le eontrat de bail a ete conclu anterieurement a r entree en vigueur

de la loi vaudoise de 1888 sur la vente des boissons, et l'on ne peut ainsi pas prétendre que le bailleur Larpin, lors de la passation du dit contrat, ait assumé tacitement la nouvelle et importante obligation que la dite loi impose aux propriétaires. Si Larpin, soit son successeur Blum, ont donné volontairement à Deglon la déclaration dont il s'agit, et ont ainsi accepté de le garantir pour l'emolument de patente, afin d'éviter la résiliation du contrat de location, il ne s'en suit aucunement qu'ils aient assumé par là la même obligation en faveur d'un sous-locataire éventuel du dit Deglon ; au contraire, cette obligation n'eût pu résulter que d'une convention spéciale, qui n'a pas été alléguée, et encore moins prouvée. D'ailleurs en présence, d'une part, de la possibilité du transfert légal à dame Grivel de la patente de Deglon, et, 334 B. Civill'echtspflege. d'autre part, de la circonstance, connue de tous deux, que dame Grivel ne pouvait, sans ce transfert ou sans l'omission d'une nouvelle patente, continuer l'exploitation de Deglon. il est incompréhensible que Deglon et dame Grivel aient attendu la condamnation de cette dernière à deux reprises à l'amende pour exploitation illicite, et la fermeture temporaire du café, pour faire les démarches qui ont permis à dame Grivel de continuer l'exploitation de l'établissement. Dame Grivel et Deglon eussent aisément pu éviter tout dommage, en sollicitant antérieurement au 17 Aout 1892, jour de la fermeture de l'établissement par l'autorité, - et jusqu'à droit connu, - une patente provisoire, qui a été accordée plus tard, et au bénéfice de laquelle la demanderesse se trouve encore aujourd'hui. 7° Il suit de ce qui précède que Blum doit être tenu de toute responsabilité de relever le défendeur Deglon, soit la masse de ses biens en discussion, de la condamnation à mille francs de dommages-intérêts prononcée au préjudice du défendeur Deglon en faveur de dame Grivel. Il va de soi que le recourant doit être également tenu de tous les frais mis à sa charge par le jugement attaqué. Par ces motifs : Le Tribunal fédéral prononce: 10 Le recours est admis, et le jugement de la Cour civile du canton de Vaud, du 16 Janvier 1893, est révoqué en ce sens que Michel Blum est dispensé de toute obligation de relever le sieur Deglon, soit la masse de ses biens en discussion, de la condamnation du défendeur Deglon à 1000 francs de dommages-intérêts en faveur de dame Grivel. 2° Les frais de Thérèse Grivel demeurent à la charge de la masse Deglon, sans recours contre Michel Blum; la masse Deglon supportera également les frais de Michel Blum devant les instances cantonales. VI. Obligationenrecht. N° 55. 335 55. Urteil vom 29. April 1893 in Sachen gegen stonfußmaße bel' strebituanf ~intert~ur. A. :vurd) UrteU vom 9. :veaember 1892 ~at baß S)anbefß~ gerid)t be~ stanton~ ,8ürid) erfannt: mon bel' ~nerfennung ber mef{ agten, ba~ fie bem stHiger 9096 ~r. 70 (:1tß. nebft ,8in~ 3u 5 Ofo feit 1. :veaember 1892 ld)ulbe, ll>irb am q5rotofoll mor~ merfung genommen unb 'oie ?Befragte bei biefer ~nerfennung be~ l)aftet i im übrigen tft bie stlage abgemien. B. @egen biefer~ Urteil ergriff bel' strager 'oie @efterioie~ung an ba~ munbe~gerdt)t. met 'ocr ~eutigen merl)anbfung beantragt fein ~nroa(t, e~ jei in ~Mnbet'Ung beß llOril lftan~nd)en UrteU~ bie meflagte olt tler:pfHd)ten, bem Stfäger bie @umme \)on 3ö,866 ~r. 45 (:1tß. plus ,8tnß a 5 % tlom 1. :vc3emuer 1891 an Oll be~ aa~len, ebentuell fei bie meflagte 3u 'OerurteUen, il)m gegen >2ic- fcrung 'ocr 125 ~ftien bc~ ,8ürd)er ?Banfbmin~ bie feiner Beit be3a~lten 76,802 ~r. 80 (:1t~. 3urückaufbau~len, ebentue lft müj3te ber stur~ bel' lBanf\)erein~aftten aur ,8eit feiner fad)bc3ügUd)en Dfferte oU @t'Unbe gelegt merben, round) 'oie stlagclumme fidf auf 33,052 ~r. 80 (:1tß. belaufen mürbe. :ver ~nroalt bel' Q3eflagten unb lRerUt'~beUagten trägt uut ~b~ roetfullg bel' gegnerifd)en lBefd)ll:>erbe unb lBefättigung be~ ange". fOd)tenen UrteUl~ an. :va~ Q3unbeßgerid)t 3te~t in @:nung : 1. :vie q5arteien ftanben feit längerer ,8eit im @efd)äft~berfe~r namen tli d) in bel' [jetfe, baß bel' sträger alß mörfenagent \,lon bel' mehf\gten mit ~ufträgel 3um .reauf unb

merfauf \)011 IBörlcn~ effeften betraut murbe. ~m 23. @e:ptember 1891 fd)rieu bel' stläger  
an 'oie Q3et(agte: If,3d) l)abe :per 2iquibatton per ultimo gegen meine mergiitung \)on 1/  
76,802 ~r. 80 (:1tß. uodegen moUen/' @emä\3 I2tufrag bel' lBef(ag±en an ben ,8ürd)er  
manf\,lrcin \)om 26. @e:ptemoer rourben bem stläger 'oie 125 0tücf Q3anrl)creinßaftien  
(gleid)aettig mit anbern q5a:pieren) in bel' @e:ptemberHquibatton bel' ,8ürd)er ?Börfe  
geHefert unb auf gletd)em ~eße \,lergütete biefer bel' meflagten

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