

BGE 19 I 372

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_19_I_372

FR: ATF 19 I 372

IT: DTF 19 I 372

Volltext

372 B. Civilrechlspege. clare vouloir « lui faire parvenir en temps utile ses instructions pour la réception des blés qui lui ont été vendus », et qu'il a conservé la même attitude jusqu'à fin Janvier 1892 sans faire parvenir au vendeur Boulet, ni à Bargy, de réclamation d'aucune sorte, et en particulier sans demander le double du contrat signé par Boulet, ce qu'il n'eût eu garde d'omettre, si cette forme spéciale eût encore été exigible dans l'intention des parties. Dans cette situation c'est avec raison que l'arrêt estline qu'un contrat définitif de vente adès conditions déterminées a été conclu entre Bonhomme et Boulet fils (C. O. art. 1101), et qu'il a condamné le premier à une indemnité envers sa partie adverse, pour non-exécution du contrat. (C. O. 260 et 110). 5° En présence des constatations de fait des instances cantonales, desquelles il résulte qu'une indemnité de 3 francs par 100 kilos de blé à livrer apparaît comme justifiée vu la baisse considérable survenue à Rouen sur ce produit depuis la conclusion du contrat, il y a lieu de confirmer purement et simplement cette appréciation, d'autant plus qu'aucune circonstance de nature à faire modifier ce chiffre n'a été invoquée, et encore moins établie. Par ces motifs, Le Tribunal fédéral prononce: Le recours est écarté, et l'arrêt rendu entre parties par la Cour de justice civile de Genève, le 18 Mars 1893, est maintenu tant au fond que sur les dépens. 61. 4 rdJt du 2 Juin 1893 dans la cause Dubois cont'l'e Sugnaux. Outre les faits constatés par le jugement de la Cour de justice civile du canton de Genève, du 25 Février 1893 il résulte du dossier ce qui suit: ' Par jugement du 25 Février 1893, la Cour de justice civile du canton de Genève a prononcé comme suit: Yl. Obligationenrecht. N° 61. 373 « La Cour admet l'appel interjeté par Sugnaux contre le jugement du tribunal de première instance du 21 Octobre 1892; au fond: réforme le dit jugement et statuant à nouveau: déboute la dame Dubois de ses conclusions condamne l'intimée aux dépens de première instance et d'appel dans lesquels sera compris le coût des rapports d'experts. Ordonne la distraction des cleps au profit de Me Pierre Lloriaud, avocat, qui a affirmé en avoir fait l'avance. » Contre ce jugement la demanderesse, dame veuve Dubois . . ' a interjeté recours au Tribunal fédéral. A l'audience de ce jour, l'avocat Dr de Stontz, au nom de la recourante, conclut à ce qu'il plaise au Tribunal fédéral, à la forme: admettre le recours que la demanderesse a formé contre l'arrêt de la Cour d'appel du 25 Février dernier, rendu au profit du sieur Sugnaux. Au fond: réformer le dit arrêt et jugeant à nouveau : confirmer le jugement de première instance prononcer la résiliation du contrat de bail du 27 Aout 1890 pour le plus prochain terme qu'il lui plaira fixer. Condamner le sieur Sugnaux en tous les dépens d'appel et de recours. Statuant en la cause et considérant: En (fit: 10 Sugnaux est, depuis le 1^{er} Décembre 1890, fermier de la veuve Dubois à Châtelaine et paie un fermage de 1200 francs par an à la durée du bail est de neuf ans. Au mois d'Aout 1891, la veuve Dubois a fait pratiquer une saisie provisionnelle au préjudice de Sugnaux à la suite de cette saisie ayallt été acquiescée par ce dernier, la veuve Dubois a modifiée ses conclusions et demande la résiliation du bail, Sugnaux ayant, - dit-elle, - gravement manqué à ses engagements en ne cultivant pas

en bon pere de famille la propriete affermee. Le tribunal de premiere instance a nomme trois experts avec mission de se l'endre compte de la valeur des griefs invoques par la veuve Dubois i sur le vu de leurs rapports, il a pro- nonce la resiliation du bail, sans dommages-interets. Le tribunal de premiere instance estime, en effet, que rien ne demontre qu'actuellement cleja, un prejudice appreciable ait ete cause par Sugnaux a la propriete et que la demande de resiliation a un caractere phltöt preventif. Appel ayant ete 374 B. Civilrechtspflege. interjete par Sugnaux de ce jugement, Ia Cour de justice civile du canton de Geneve, statuant preparatoirement, a commis un nouvel expert, .M. Dumur, pour examiner Ia pro- priete affermee, dire si le fermier l'exploite en bon pere de famille, indiquer eventuellement les points sur lesquels l'ex- ploitation laisserait a desirer. L'expert commis declare dans son rapport que l'exploitation de Ia propriete de Ia veuve Dubois est, sur plusieurs points, de detail, et dans une cer- taine mesure, peu soignee, negligee, mal entendue, mais pas cependant jusqu'a pouvoir dire, au point de vue de ses resultats generaux, que Sugnaux ne cultive pas en bon pere de famille, dans l'acception qu'on donne ordinairement a ce terme. L'arret attaque de Ia Cour de justice civile se base sur les considerations suivantes : Les faits, tels qu'ils resultent des constatations des experts commis tant en premiere instance qu'en appel, sont les sui- vants: Sugnaux a uu champ que pour la troisieme fois il a seme en ble, ce qui constitue une faute en agriculture. La culture de ce champ, qui avait donne lieu a des observations de Ia part des experts au printemps 1892, parait, d'autre part, avoir ete modifiee, l' expert commis en dernier lieu cons- tatant que le hersage et la culture apparente ont eM bien faits. La culture de Ia petite vigne donue lieu egalement a. certaines observations, Ia taille notamment etaut defectueuse, mais le mal cause n'est pas irreparable. Quant a la culture des pres, qui eonstitue de beaucoup la partie la plus impor- tante de l'exploitation du fermier, elle ne donne lieu qu'a une constatation de quelque importance, le defaut de curage des rigoles, cette faute, qui parait remonter a une epoque ante- rieuse a l'entree de Sugnaux dans la ferme, n'est pas non plus irreparable. Les faits constates par les experts relativement aUK bois taillis et aUK arbres fruitiers ne sauraient etre consi- deres comme ayant une reelle importance. Les fautes relevees a Ia charge de Sugnaux, en ce qui concerne Ia culture du bJe et de la vigne, ne pOl'tant que sur une faible partie du domaine, ne sauraient jusqu'ici revetir le caractere de manquements VI. Obligationenrecht. N° 61. 375 graves aux obligations imposees au fermi er par la loi et par son bail, les consequences des manquements constates peu- vent etre, en effet, faeilement reparees par le fermier. Quant aux pres, ils paraissent avoir, d'une maniere generale, ete correctement entretenus, sauf le defaut de rigolage deja signale, il parait constant, en particulier, que le fumier pro- duit par le nombreux betail du fermier n'en a point ete dis- trait. Ces faits, contrairement a l'appréciation qui en a ete faite en premiere instance, ne sont pas suffisants pour per- mettre en l'etat de prononcer la resiliation du bail; Hs ne sauraient etre consideres comme des eontraventions graves aux obligations imposees au fermier par les articles 303 et 304 du Code des obligations. Les manquements signales ne paraissent pas jusqu'ici de nature a causer du dommage serieux a la propriete, domrnage s'etendant au dela de la duree du baH. Il en pourrait etre autrement si Sugnaux per- sistait a ne pas tenir compte des observations et constatations qui ont ete faites, et les droits de Ia veuve Dubois demeurent reserves pour cette eventualite. En droit: 20 Le litige porte sur Ia resiliation d'un bai! conclu pour une duree de 9 ans a partir du 1 er Deeembre 1890 et dont le fermage est de 1200 francs par an. La valeur litigieuse atteint donc le chiffre de 3000 francs exige a l'art. 29 de la loi sur l'organisation judiciaire federale. La eompetence du Tribunal federal est, par consequent, etablie. 30 D'apres l'art. 3'13 C. O. le bailleur ale droit de resilier le bail si le

fermier contrevient d'une manière grave aux obligations que lui imposent les art. 304 et 304 ibidem, et si: nonobstant sommation, il ne s'en acquitte pas dans un délai convenable fixe par le bailleur. En l'espèce il n'est pas constaté que le défendeur ait effectivement mis en demeure. La seule question à résoudre est donc celle de savoir si le fermier a contrevenu d'une manière grave à l'obligation d'exploiter la chose louée en bon père de famille (art. 303 C. 0.) et de pourvoir à son bon entretien (art. 304 G. 0.). À l'égard du contrat de bail, l'article 376 § 1. du Code de Commerce, qui est applicable, précise à plusieurs égards les obligations du fermier quant au mode d'exploitation du domaine affermé mais il ne contient pas de stipulations spéciales sur la résiliation. La résiliation n'est donc possible que si les conditions légales en sont données. Or, d'après la loi, le bailleur n'a le droit de résilier le bail qu'au cas où le fermier aurait gravement manqué à ses devoirs; il ne suffit pas que le fermier ait commis des fautes quelconques dans l'exploitation de la chose louée, il faut qu'il se soit rendu coupable de manquements graves. En outre, en appréciant la conduite d'un fermier, il faut tenir compte du fait que celui-ci exploite dans son propre intérêt " qu'il n'est nullement tenu d'améliorer le domaine affermé, mais qu'il est, au contraire, seulement obligé de rendre la chose louée, à l'expiration du bail, dans le même état que celui dans lequel il l'avait reçue. L'exploitation du domaine pendant la durée du bail est pour le compte du fermier et des fautes d'agriculture, commises par lui, qui n'ont d'influence que sur le rendement du domaine pendant la durée du bail, ne lésent donc aucunement les intérêts du bailleur. Des fautes de ce genre ne peuvent, par conséquent, autoriser ce dernier à résilier le bail; ne peuvent, au contraire, donner lieu à résiliation, que des fautes de nature à causer au domaine affermé un tort durable, s'étendant au-delà de la durée du bail. Des fautes, dont les conséquences peuvent être réparées pendant la durée du bail, ne sauraient en général autoriser le bailleur à résilier, sans autre motif, le bail car des fautes de ce genre ne compromettent pas encore l'accomplissement de l'obligation du fermier de rendre, à la fin du bail, la chose louée dans l'état où il l'a reçue. Il en est autrement cependant si le fermier a fait preuve d'une incapacité ou d'une incurie telles qu'il est évident qu'il ne réparera pas, pendant la durée du bail, les torts par lui causés au domaine affermé. En appliquant ces principes au cas présent, il résulte que l'arrêt attaqué de la Cour de justice civile ne repose sur aucune erreur de droit. Tout d'abord la circonstance que la Cour a accordé à l'expertise Dumur la préférence sur l'expertise de la première instance, n'implique évidemment aucune erreur de droit; il s'agit là d'une simple appréciation de fait. Or, en prenant pour base les résultats de l'expertise Dumur, on ne peut pas admettre qu'il soit constaté à la charge du défendeur des manquements graves, autorisant le bailleur à résilier le contrat. En effet, les manquements constatés par l'expertise Dumur sont ou relativement peu importants ou bien ils se caractérisent comme des fautes d'agriculture dont les conséquences peuvent facilement se réparer pendant la durée du bail. Le fermier s'est, à la vérité, rendu coupable de quelques fautes de commission et d'omission dans l'exploitation du domaine (dans la culture de la petite vigne, le rigoilage des prés, etc.); mais ces fautes ne sont pas de nature à détériorer le domaine d'une manière durable, à porter une atteinte sérieuse et irréparable à son état de productivité. Ce sont plutôt des fautes de détail, qui portent préjudice en toute première ligne au fermier lui-même, en diminuant, dans une certaine mesure, le rendement du domaine pendant la durée du bail et qui peuvent parfaitement se réparer avant l'expiration de celui-ci. Il n'est pas établi, non plus, que le fermier ait fait preuve d'une incurie telle que, déjà maintenant on puisse envisager comme certain qu'il persistera à ne pas tenir compte des observations et constatations qui ont été faites. C'est donc avec raison que la Cour de justice civile a rejeté

l'action en résiliation du bail. Si le défendeur persistait dans ses errements, malgré les avertissements reçus, les droits de la demanderesse demeurent réservés pour cette éventualité, ainsi que, du reste, la Cour de justice civile l'a déjà fait observer. Par ces motifs, Le Tribunal fédéral prononce: Le recours de dame veuve Dubois est écarté, et le jugement rendu entre parties, le 25 février 1893, par la Cour de justice civile de Genève est maintenu tant au fond que sur les dépens.

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