

BGE 32 II 720

Bundesgericht (BGE), 1906-01-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_32_II_720

FR: ATF 32 II 720

IT: DTF 32 II 720

Volltext

720 A. Entscheidungen des Bundesgerichts als oberster Zivilgerichtsinstanz. 95. Arrêt du 1^{er} décembre 1906, dans la cause Hoirs Brunner, dem. et rec., contre Brunner, der. et int. : BaU a. loyer. - Obligation du preneur de faire certains aménagements. - Résiliation du bail par le propriétaire pour inexécution de cette obligation. - Art. 117, 122, 110 et suiv. CO. - Durée du contrat; interprétation. A. - Par acte du 5 juin 1889, Ferdinand Brunner remet en location à Hermann Brunner l'hôtel de la Poste à Sion, pour le terme de 15 ans, à partir du 1^{er} janvier 1889. Par acte du 21 décembre 1902, Ferdinand Brunner a consenti, en faveur du même Hermann Brunner, un nouveau bail pour le même immeuble. Ce nouveau contrat porte entre autres les clauses suivantes : « M. Hermann Brunner s'engage à faire faire, de ses propres deniers, les transformations projetées au bâtiment dit « Hôtel de la Poste », sis rue de Lausanne, en ville de Sion, transformations consistant à transformer l'écurie du dit hôtel en salle de restaurant, et la grange en salle », le tout suivant ses indications et suivant plan dressé par l'entrepreneur Fasanino, à Sion. » - « De son côté, M. Ferdinand Brunner, comme contre-prestation, déclare louer à nouveau, soit donner à bail et cela pour le terme de douze ans, à partir de l'expiration du bail du 15 juin 1889, soit à partir du 1^{er} janvier 1905 (cinq), le bâtiment dit « Hôtel de la Poste ». » - « De plus, comme il ne s'agit pas d'un bail pur et simple, le comparant, M. Ferdinand Brunner, entend que la présente convention lie ses héritiers après son décès. » - « Pour le cas où les transformations projetées seraient terminées pour le 1^{er} janvier 1905, et que la présente convention, en ce qui concerne le bail, ne peut être exécutée pour un motif quelconque, M. Hermann Brunner aura droit, de la part du bailleur ou de ses ayants droit, au remboursement total et immédiat du coût des transformations. » « De même si ces transformations étaient inachevées à cette date, il aurait droit aux débours par lui faits jusqu'alors. » IL Obligationenrecht. JSo 95. 721 B. - Le 20 mars 1903, Ferdinand Brunner est décédé, laissant pour héritiers entre autres les demandeurs. Par lettre du 16 avril 1903, confirmée par celle du 18 mai suivant, les hoirs de Ferdinand Brunner signifiaient au défendeur qu'ils avaient décidé de vendre l'hôtel de la Poste et de fixer l'entrée en possession par l'acquéreur au 1^{er} janvier 1905. - Le 21 mai 1903, Hermann Brunner répondit que son bail n'expirait que le 1^{er} janvier 1917, mais que pour ne pas en traverser la vente il quitterait cet immeuble pour le 1^{er} janvier 1905, moyennant juste indemnité pour le tort causé par ce congé prématuré. Il suspendit les préparatifs qu'il faisait pour l'exécution des travaux que le contrat du 21 décembre 1902 mettait à sa charge, et par lettre du 15 juin, il avisa les hoirs demandeurs qu'il fixait à 50000 Cr. l'indemnité qu'il réclamait pour rupture du bail. Le 13 novembre 1903, les hoirs de Ferdinand Brunner répondirent qu'ils retiraient leur lettre du 16 avril 1903, qu'il fallait considérer la dénonciation de bail qu'elle renfermait comme nulle et non avenue, et que « le bail conclu le 21 décembre 1902, déploiera donc ses effets à partir du 1^{er} janvier 1905. » C. - Par lettre du 11 décembre 1903, les hoirs de Ferdinand Brunner s'adressèrent à nouveau à leur locataire et lui signifiaient que le bail du

5 juin 1889, conclu pour une durée de quinze ans, expirait le 1^{er} janvier 1904, et non pas le 1^{er} janvier 1905 ; - que par l'acte du 21 décembre 1902, il s'était engagé à exécuter d'importantes modifications à l'immeuble loué, en contre-prestation desquelles Ferdinand Brunner s'était engagé à lui consentir un nouveau bail ; - et qu'il était mis en demeure d'avoir à achever les travaux projetés pour le 1^{er} janvier 1904, à défaut de quoi la contre-prestation, c'est-à-dire la promesse du nouveau bail ne serait pas due. Le défendeur répondit par lettre du 16 décembre 1903, qu'il était au bénéfice d'un bail expirant le 1^{er} janvier 1905, et d'une convention prolongeant la location de douze années à partir de cette date ; - que vu le congé qu'il avait révoqué Brunner est tenu d'exécuter les travaux prévus dans cette convention dans le délai de vingt mois à dater de l'entrée en force du présent jugement à peine de résiliation du contrat ; « 20 Les autres conclusions des hoirs Brunner sont écartées ; q. 30 Il est accordé à Hermann Brunner une indemnité totale de 7337 fr. 10 ; - 137 fr. 10 note Pfefflerlej - » 200 fr. ennuis, temps consacré, plan Fasanino ; - 1000 fr. » pour congé illégal ; - 6000 fr. pour retards apportés dans la construction ; 4. Subsidiairement : Réserves formelles sont données à Hermann Brunner sur ces derniers chefs d'indemnité, au cas où les juges ne trouveraient pas dans le dossier d'éléments d'appréciation suffisants. » G. - Par jugement du 3 juillet 1906, la Cour d'appel et de cassation du Valais a purement et simplement confirmé le jugement du Tribunal de Sion, et il a écarté les autres conclusions des parties. La Cour a appuyé son prononcé sur les considérants ci-après résumés : Les demandeurs n'ont pas prouvé que ce soit par erreur que le contrat du 21 décembre 1902 fixe comme point de départ du bail le 1^{er} janvier 1905. Les demandeurs ne sont pas fondés à invoquer l'art. 123 724 A. Entscheidungen des Bundesgerichts als oberster Zivilgerichtsinanz. CO pour résilier le dit contrat, puisqu'il ne résulte pas de cet acte qu'il aurait été dans l'intention de Ferdinand Brunner que les transformations projetées fussent faites immédiatement à l'Hotel de la Poste. L'obligation du défendeur rentre dans la catégorie de celles prévues à l'art. 95 CO. L'emploi du mot « contre-prestation » pour le contrat n'a pas d'importance spéciale, vu la teneur même de cet acte. - La dénonciation de bail du 16 avril 1903 a forcé le défendeur à suspendre les préparatifs qu'il faisait pour exécuter les travaux ; H a droit à la réparation du dommage qui lui a été causé sans droit (art. 50 et 51 CO) en tant que ce dommage est prouvé. - La conclusion subsidiaire du défendeur n'a pas été soumise au Tribunal de première instance, la Cour ne peut donc pas l'examiner (art. 330 Cpc valaisan). H. - C'est contre ce prononcé que les hoirs demandeurs ont déclaré recourir en réforme au Tribunal fédéral ils ont déclaré reprendre leurs conclusions originaires. Statuant sur ces faits et considérant en droit : 1. - La question essentielle qui divise les parties est celle de savoir si le contrat du 21 décembre 1902, accordant au défendeur et intime un bail de douze ans, est résilié par la faute de celui-ci et si par conséquent les hoirs demandeurs peuvent reprendre la libre disposition de l'Hotel de la Poste à Sion. Le premier motif invoqué par les recourants est qu'aux termes du contrat, le preneur s'était obligé à transformer l'écurie et la grange de l'Hotel en salles, et que ce n'était que comme contre-prestation, c'est-à-dire si ces constructions étaient opérées, que le bail devait prendre naissance. L'obligation qu'avait assumée le défendeur devait donc à leur avis être exécutée avant la date fixée pour le commencement du bail, c'est-à-dire à une époque déterminée. Les hoirs demandeurs estiment que comme le défendeur ne s'est pas acquitté de son obligation d'opérer les transformations prévues avant la date fixée comme début du bail, ils sont en droit, aux termes de l'art. 123 CO, de se départir du contrat sans autre formalité. IV. Obligationenrecht. § 95. 725 L'interprétation que les demandeurs donnent du contrat, et sur laquelle ils fondent leur argumentation, est

absolument erronée, voire même contraire aux termes de l'acte. Il suffit, pour s'en convaincre, de lire le dernier alinéa qui prévoit explicitement une alternative suivant que les transformations « seraient terminées » ou « seraient inachevées » à la date fixée pour le début du bail; il en résulte que les parties ont donc, dès l'abord, prévu qu'il était possible que les travaux ne seraient pas achevés à cette date. Le contrat du 21 décembre 1902 porte en effet la clause suivante : « Pour le cas où les transformations projetées seraient terminées avant le 1^{er} janvier 1905 et que la présente convention en ». ce qui concerne le bail ne peut être exécutée pour un motif » queiconque, M. Hermann Brunner aura droit de la part « du bailleur ou de ses ayants droit au remboursement total » et immédiat du coût des transformations. » - « De même » si ces transformations étaient inachevées à cette date, il » aurait droit aux débours par lui faits jusqu'alors. » En présence d'une clause aussi explicite et, au reste, du sens même du contrat dans son ensemble, l'emploi du mot « contre-prestation » ne saurait avoir le sens à la fois conditionnel et absolu que les demandeurs entendent lui donner.

2. - C'est à tort, en revanche, que les instances cantonales ont admis que les circonstances mêmes de la cause indiquent que l'époque à laquelle les travaux devaient être achevés avait été laissée au choix du preneur, pourvu que les transformations prévues soient exécutées à l'expiration du bail, attendu que le preneur seul avait intérêt à les faire exécuter au plus tôt. C'est là une appréciation erronée des faits. Il est en effet incontestable que le preneur n'avait pas seul intérêt à ce que les transformations de l'hôtel fussent faites le plus tôt possible. Il est dans l'intérêt des propriétaires d'un hôtel que leur établissement conserve toujours sa renommée et sa clientèle, et se développe; or, la renommée d'un hôtel, la qualité de la clientèle qui s'y attache, dépend, dans une large mesure, du bâtiment et de ses installations; il ne saurait des lors être indifférent aux propriétaires de voir leur hôtel mal entretenu par le locataire. En l'espèce tout particulièrement, il ne saurait être indifférent aux propriétaires de voir à l'expiration du bail, leur hôtel leur revenir même entièrement réparé et transformé, s'ils reviennent avec une mauvaise renommée et une clientèle inférieure, provenant du fait que les transformations que le locataire avait prises à sa charge n'ont pas été exécutées à temps. Ils ont donc intérêt à ce que les transformations projetées soient faites le plus tôt possible. Le délai dans lequel le défendeur devait remplir ses obligations n'étant pas fixé par le contrat, mais ne dépendant pas non plus comme on vient de le voir, de sa libre volonté et de son seul intérêt, les propriétaires étaient en droit de le constituer en demeure en l'interpellant (art. 117 CO); ils pouvaient, en outre, lui fixer ou lui faire fixer un délai convenable, conformément à l'art. 122 CO, en le prevenant que faute par lui de s'exécuter, le contrat se trouverait résilié à l'expiration du délai. C'est donc avec raison que les propriétaires Brunner se sont estimés en droit de sommer le défendeur par lettres des 10/12 décembre 1903, d'avoir à exécuter les travaux qu'il s'était obligé à faire. Mais leur sommation a perdu toute valeur étant donné qu'ils ont fixé à leur partie adverse un délai qui était manifestement insuffisant, et qui, à ce titre, n'était pas « convenable » au sens de l'art. 122 CO. - Sans parler du fait, qu'à première vue déjà, un délai de moins de 20 jours est insuffisant pour transformer une écurie en salle de restaurant et une grange en salles, - cela en décembre, à Sion, - cette insuffisance résulte de ce que le tribunal de première instance se prononce sur un montant de 50 ff. Din bel' .stliigerfd)aft nad) ri~terHdjem ~r~ meffe~ einen im inaf)men bel' .!tlage liegenben metrag 3uf~re~en. :Dte iSef{agte heantragt l)agegen: 1. mie jtrage lei gänalid) avautt'eifen. 2. ~),lentueU fet bie f!ägerifd)e %orberung auf 3000 %r. au rebuieren. . C. @egen baß genannte Urteil 9at bie ~ef(agte aud) .ltaifationß~ be)d)'roerbe (tn ben .stletnen iRat beß

.ltanton.6 @raubünben er~ griffen. :Diefefift burd) ~ntf~eibung bom 17. ,3uni 1906 a6~ gemiefen 'roorben. D. (mrmenredjt.) E. ,3n bel' ljeutigen ~erljanb{ung 9aben bie ~ertreter bel' qsar~ teien je auf @utljeiäung bel' eigenen unb ~6lueifung bel' gegne~ rifd)en ~erufung angetragen. :Der ~ertreter bel' ~etragten ljat babel bie %ormrid)tigfeit bel' ~erufung bel' .stläger bemängelt. :Daß ~unbeßgerid)t 3ie9t in ~r'roägung: 1. mer ~f)emann be3m. mater bel' .stläger, bel' am 13. %ebruar 1862 geborene mad)bed'er ,3ofef mnton [ICarquart, 'roar \lon mad)bed'ermeijter ~.)!BaUer),lom 5. Dftober 1904 an a(~ ~!r~ heiter für bie ~htbed'ung beß maUf.6 beß Grand Hotel St. Moritz hefd)liftigt. Bu jener BeH 'roar bel' iRof)6au beß j)otdß im meient~ lidjen boUenbet, bo~ fef)Uen im ,~nnern nod) bie meiften ~aben uut- Bmifd)enmlinbe. :Der bauleitenbe mrd)iteft bel' ~ef(agten, .stoUer, Hell für bie Unterfunft bel' mrbeiter eine ~n3alj(Bimmel' im inof)bau :pro\)if orifdj einridjten, bie ben mrweitern gegen bi(~ {tge (;S'ntfdjlibigung - antangß 80 ~t~'f:päter 50 ~tß+ l>ro ~(nd)t unb [ICann - alß j)erberge unb 6dj)lafftätte übedaffen 'roorben. ,3. m. [ICarquart veaog ein fold)e.6 Bimmel' im qsarterre 3ufnmmen mit feinem ~ebenarbeiter ~uo!. Um in biefefß Bimmel' au gelangen, muaten fie einen @ang burd)f~reiten. j)ier befanben

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