

BGE 38 II 151

Bundesgericht (BGE), 1912-01-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_38_II_151

FR: ATF 38 II 151

IT: DTF 38 II 151

Volltext

150 A. Oberste Zivilgerichtsinanz. - I. Materie Urechtliche Entscheidungen. lungen biefei „,~efd)eibeill unterbrod)en ~ om 27. 6eptem&er (o~ne ~u&e bei .3ct~rei) butterte Sd)reiben, womit Dr. SOiet~elm bem ~eairfi. geridjt Sdjw\}a feinen ~ücftritt ali ~ertrder bei .\trägeri 0 ft e n i Uon 12,000 %r. für ben ~erluft feinei ~llrudjei gegenüber ber ~rbfdjaft ~eid)lin ber ~egtünbung entbe~d. '!lagegen mag ei aunäd)ft aweifel~ctft erfdjeinen, ob bie uorj'te~enbe ~rsumentlltion ~d) aur ~bweifuug be~ wettern ~ofteni \)on 300 ljr. für bie ~Ii~er erl(t~fenen ~roae&foften genüge, bu bod) wo~[anaune~men 1ft, bctu biefie .\toften bem .\träger uud) betnn uuferlegt geblieben wliren, wenn er red)taettig bie uer&efferte .\tl(tge eingeretd)t unh im 3weiten !pfoaeffe mcttetiell obgeftegt ~ätte. ~llein bie ~iicffor. berung ber .\toj'ten bei erften ~erfa~reni wlire eben nur gered)t~ fertigt, wenn feftj'tiinbe, bau ber .\tliiger mit feinem S) tfadJIt) be: fnUi ~ r octobre 1905 au 30 septembre 1917, moyennant UD prix an- Duel de 10000 fr. L'acte de bail contenait la clause suivante: c Art. 3. Le locataire pourra sous-Iouer, ou pr6ter tout ou 152 A. Oberste Zivilgerichtsinanz. - I. Materie Urechtliche Entscheidungen. partie des locaux loues, sous sa responsabilit6 et moyennant l'autorisation des regisseurs. » B. - L'immeuble Oll se trouvent les locaux loues a ete, dans la suite, vendu a la societe anonyme de l'Immeuble, rue du Commerce,9, Fundus B., qui s'est engagee ä respecter les baux conclus par dame Rochette. Au mois de juillet 1911, les demandeurs et intimes ont transporte leur annexe dans des locaux adjacents a leur magasin principal, ce qui rendait disponibles les locaux loues dans l'immeuble Fundus B. Ils se mirent alors en relations avec la maison Burger-Kehl & Oe, a Zurich qui s'etait declaree disposee ä sous-Iouer les dits locaux, mais, avant de conclure, ils porterent leur intention a la connaissance des regisseurs de l'immeuble, afin d'obtenir d'eux l'autorisation reservee par le baU. C. - Par lettre du 4 octobre 1911, MM. l'Huillier & fils, regisseurs du dit immeuble, repondirent a Chenevard Rojoux & Oe: c... nous vous informons que 180 proprietaire est disposee » a vous accorder cette autorisation moyennant le versement ~ d'une somme de 5000 francs, payee a titre d'indemnite.» Le [] octobre 1911, les demandeurs Chenevard Rojoux & Cie prennent acte du fait que les regisseurs n'ont aucune objection a faire a la sous-Iocation et que des lors c leur autorisation est virtuellement acquise ~ ; ils se refusent par contre a payer une indemnite quelconque en se fondant sur l'm. 3 du bail. Ds confirment cette maniere de voir dans une lettre du 6 octobre, on ils annoncent. avoir sous-Ioue le m6me jour a Burger-Kehl & Oe, Enfin le 8 octobre, l'un des administrateurs, le sieur Lewy Levailant, annonce ä Chenevard Rojoux & Cie qu'ils n'ont pas donne et ne c donneront pas l'autorisation de cession de baU a n'importe qui » ... D. - Les demandeurs ont alors introduit la presente instance et ont conclu a faire prononcer qu'ils ont le droit de sous-Iouer sous leur responsabilite a Burger-Kehl & Cie pour la duree du bail soit jusqu'au 30 septembre 1917 les arcades de l'immeuble appartenant a 180 Sodete defenderesse et a une indemnite de 10000 fr. La Societe a conclu au mal-fonde da 3; Obligationenrecht. N° 25. 158 1& -demande. Par jugement du 28 novembre 1911, le Tribunal da Ire instance de

Geneve a reconnu a Chalievard Rojoux & Cie le droit de sous-location conteste et condamne la Societe Fundus B. a leur payer une indemnite de 3000 fr. avec int~ r6ts ,des le jour de jugement. Sur appel principal des deman- dellrs et appel-incident de la Societe defenderesse, 180 Cour de Jnstice civile de Geneve a, par arr6t du 16 mars 1912, confirme le jugement de premiere instance en reduisant tou- tefois a 1000 fr. l'indemnite accordee a Chenevard Rojoux & Cie" mais en reservant a ceux-ci leurs droits contre la Societ6 Fundus B. a raison du prejudee qu'il pourrait eprou- ver post6rieurement a l'arr~t de 180 Contr. C'est contre cet arr~t que la Sodete Fundus B. 80 recouru en reforme au Tri- bunal federal en date du 1er avri 1912. Elle conclnt ace que les pretentions de Chenevard Rojoux & Cie soient ecartees tant en ce qui concerne 180 constatation d'un droit de sous- location que pour l'indemnite qu'ils reclament. Statuant sur ces {aUs et considerant en droit : 1. - L'instance cantonale 80 admis que, tandis que l'art. 285 CO accorde le droit au preneur de sous-louer tout ou partie de la chose louee pourvu qu'il n'en resulte aucun changement prejudiciable au bailleur, il s'est etabli a Geneve un usage local contraire~ au moyen de l'insertion dans la presque totalite des formulaires employes par les regisseurs de cette ville~ d'une clause derogatoire a l'art. 285, et stipu- lant expressement que «Le locataire ne pourra sous-louer tout ou partie des locaux loues sans le consentement ecrit du baillt'ur ou de ses mandataires ... Or, le bail signe en 1904 par dame Rochette et les demandens ne contient pas cette clause, mais une clanse d'une portee toute differente, qui n'autorise pas le bailleur a refnser au preneur de conclure nn contrat de sous-location sous sa responsabilite, mais lui reconnatt an contraire ce droit, tout en en subordonnant l'exerdce a certaines conditions. Assimiler une pareille clause a celle d'un usage general a Geneve, comme le pretendent les recourants, serait lui donner un sens illusoire, contraire aux regles de l'interpretation des conventions. On doit re- IM Ä. Oberste Zivilgerichisiostau. - I. MaterieUrechtliche Entscheidungen. marquer du reste que le Code civil fran~ contient une dis- position analogue a celle du Code federal- des obligations, tandis que le Code civil allemand interdit.. 1& sous-location .sans le consentement du bailleur, mais et en cas de refus de celui .. ci, autorise le preneur ä. resilier le contrat dans les delais legaux. 2. - Pris dans son se~s litteral, l'art. 3 du bail contient eependant Une contradiction entre la reconnaissance du droit de sons-louer, reconnu dans la premiere phrase, et la in de !&rÜde qui fait dependre l'exercice de ce droit de l'autori- sation des regisseurs. Mais cette contradiction dans les termes peut~tre resolue facilement, en s'inspirant en particulier de la loi elle-m~me, qui reste applica.ble sauf derogation ex- presse et doit, en consequence, conserver toute sa. force, tant et aussi longtemps qu'il n'y a pas ete deroge d'une maniere indubitable. L'art. 285 accorde en effet au preneur le droit de sous-louer, ala condition qu'il n'en resulte aucun change- ment prejudieiable an bailleur. On peut done interpreter fart. 3 du bail eomme renfermant une application speciale de eette disposition, au moyen de l'etablissement en faveur du bailleur d'un droit de controle prealable lui permettant d'ecarter 8. l'avance et par un refns prealable toute modifica- tion a l'usage de la chose qui lui serait prejudiciable. L'au- torisation que doit obtenir le locataire a ainsi UD caractere de pure forme: le contrat l'oblige a provoquer de la part du bailleur les oppositions eventuelles qu'il serait en droit de faire valoir contre la sous-loeation projetee. Mais cette oppo- sition devra, cela va de soi, ~tre motivee et ne pas etre em- preinte d'arbitraire. Comprendre autrement l'art. 3 du bail ser.ait en faire une interpretation abusive et contraire aux re- gles de la bonne foi et de 1& loyaute. 3. - Les instances eantonales ont e!suite reconnu que la Societe recourante n'a, en principe, sonleve aucune objee- tion, ni contre la personne des sous-locataires, ni contre leur commerce, mais qu'elle s'est bornee a reclamer une indemnite

de 5000 francs qui ne se justifiait nullement. Elles ont, en conséquence, reconnu aux demandeurs le droit de sous- 3. Obligationenrecht. N° 25. 150 .louer 8. Burger et Kehl, pour un commerce identique au leur., des le 1er juillet 1912 jusqu'au 30 septembre 1917 et sous leur responsabilité, les aréades et l'entresol de l'im- meuble de la Société défenderesse. n n'y a pas lieu de mo- difier en quoi que ce soit cette décision, qui laisse à la Société immobilière Fundus B. le droit de contrôler en tout temps l'usage qui est fait des lieux loués, et la faculté de s'opposer dans les mêmes conditions à un changement qui lui serait préjudiciable. 4. - La Cour de justice a accordé aux demandeurs une indemnité de 1000 fr. en application des articles 50 et suiv. CO et de l'art. 106 de la loi de procédure civile genevoise. On doit cependant reconnaître que les articles 50 et suivants CO ne sont nullement applicables en l'espèce, la Société défenderesse n'ayant commis aucun acte illicite vis-à-vis de Chenevard Rojoux & Cie : le présent litige ne se caractérise pas, en effet, comme un procès téméraire ou soutenu par esprit de pure chicane. n y aurait ainsi lieu de reformer sur ce point l'arrêt de la Cour de Justice civile, si la condamnation à des dommages-intérêts était fondée uniquement sur des dispositions de droit civil fédéral. Mais l'instance cantonale a invoqué au même titre l'art. 106 Cpc genevoise, dont l'interprétation échappe complètement au Tribunal fédéral, et dont l'application suffit, par contre, pour justifier l'indemnité accordée. Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce: Le recours est écarté et l'arrêt de la Cour de Justice civile de Genève du 16 mars 1912 confirme.

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