

BGE 39 II 463

Bundesgericht (BGE), 1913-01-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_39_II_463

FR: ATF 39 II 463

IT: DTF 39 II 463

Volltext

462 H. Einzige Zivilgerichtsinstanz. - \Iateriellrechtliche Entscheidungen. les proprietaires du domaine de la Saugé ont constamment exerce le droit de p~che litigieux, sans que jamais l'Etat ait songe ä, se prevaloir de la lai de 1805. Mais cette question es~ en dehors du cadre du present proces. 11 suffit sur ce pomt de reserver les droits eventuels du demandeur. Par ces motifs, le Tribunal fadh'al prononce: 1 0 - En tant que dirigeé contre l'Etat de Vaud la de- mande est ecartee. 2 0 - En tant que dirigeé contre l'Etat de Fribourg la demande est declaree fondee en ce sens qu'il est reconnu que: en sa qualite de propriétaire du domaine de la Saugé le demandeur est au benefice d'un droit de peche exclusif sur la riviere de la Broye et les fosses qui en dependent depuis le fosse de la Monnaie jusqu'ä, l'ancienne embouchure de la Broye dans le lac de NeuchäteI, telle qu'elle existait avant la correction des eaux du Jura - ce pour autant que la Broye et les fosses qui en dependent font partie du territoire du eanton de Fribourg, et pour autant qu'il n'existait pas deja. le 27 septembre 1858 des droits de peche en faveur d'au- tres particuliers sur les memes eaux. :Z. Anrufung des Gerichts gemäss ParteikoDvention. No ~5. 2. Zivilstreitigkeiten, zu deren Beurteilung das Bundesgericht von beiden Parteien angerufen wird. - Contestations de droit clvil portees devant le Tribunal federal en vertu de convention des parties. ö5. Arrst de 130 Ire seetion civile du 26 juin 1913 dans ta CUWi(' veuve Crescentino & fils, dent., cO/lire Jacot, der Ball a loyer. En eas lrali'\llatioH ,Je Ja ehose louee. la l'eSiliatiol' tloH eUUllel' non du vendeUI' mais de l'acheteul' et elle ne peut 'lvoir lieu qn'une rois le transfert de propriete opel~. Accept.ftlion ,le la resiliatioll r Dol't Calcul de l'indemnittl. A. - Par acte de bail du 3 septembre 1909 Louis-Paul Jacot-Streiff a loue a dame Catherine Crescentino et a ses enfants l'Hôtel Central a la Chaux-de-Fonds dont il etait pro- prietaire. Le bail etait fait pour une duree de six ans, soit du 20 septembre 1909 au 20 septembre 1915 avec faulte pour Je preneur de le resilier moyennant un an d'avertissement pour la fin de la premiere periode triennale, Boit pour le 20 septembre 1912. Le prix du bail etait de 14 000 fr. pour la premiere annee, 16000 fr. pour Jes deux annees suivantes; quant aux trois annees suivantes, rart. III stipule que eLe prix du loyer a fixer ulterieurement ne pourrait ~tre supe- rieur ä. 20 UOO fr., le default d'entente du prix du baU avant le 20 septembre 1911 emportant resiliation pour le 20 sep- tembre 1912 ». L'article V prevoit que c sont compris dans le baill'ameu- blement, la verrerie et la coutellerie de tous les locaux de l'hôtel d'apres un inventaire qui en sera dresse contradictoi- rement, • que «Ja mise en etat et l'entretien du mobilier sont a la charge du preneur. et que eies frais de polissage des meubles seront supportes pal' moitie; il en sera da ni~me de la couverture du mobilier. ~ R. Einzige Zivilgerichtsinstanz. - ~Iateriellrecbtliche Entscheidungen. Aux termes de J'art. IX: «a. prix egal, Ja vente de l'hôtel s~ f~ra de p~er~rence au preneur, M. Jacot ayant l'obligation d aVJser celul-cl des offres que le propriétaire prendrait an consideratioll. • \ Enfiu l'art. XIII prevoyait que toutes difficultes relatives au contrat seraient tranchees souverainement par le Juge de Paix de la (,baux-de-Fonds. B. - La familie Crescentino, composee de huit

personnes, est entrée en possession de l'Hôtel Central. Il a été dressé inventaire des objets composant le mobilier de l'hôtel. Le 23 novembre 1910, l'avocat Jeanneret a avisé les Crescentino au nom de Jacot que celui-ci avait une offre de 395000 fr. pour la vente de l'hôtel et les a priés de lui faire savoir s'ils entendaient faire usage de la faculté d'acheter à prix égal; en cas de réponse négative, Jacot les priait de lui dire s'ils étaient disposés à continuer le bail pour la seconde période triennale pour le prix de 20 000 fr. par an. Les Crescentino ont répondu qu'ils s'en tenaient à l'art. III du baU et qu'ils entendaient faire usage de la faculté que leur donne le dit article. Après pourparlers avec Jacot, ils ont écrit le 3 décembre: « Quoique n'étant nullement tenus à vous répondre au sujet de cette question qui vous intéresse, nous frères Crescentino étant au bénéfice d'un bail avec vous, pour vous être agréables cependant nous sommes décidés à continuer le bail pour la seconde partie triennale à raison de 18000 fr. par an. » Par lettre recommandée du 9 décembre 1910 Jacot leur a écrit: « ... Je me vois obligé de vendre mon immeuble. Hôtel Central. Les nouveaux propriétaires refusent de continuer le bail conclu entre vous et moi, vous voudrez donc considérer notre bail résilié pour le 1^{er} mai 1911. » En effet le 8 décembre Jacot avait promis-vendu son immeuble à Grosch & Greif pour le prix de 405 000 fr.; la promesse de vente portant que « l'immeuble est cédé libre de bail » et que l'entrée en propriété et jouissance est fixée au 9 mai 1911. Cette promesse de vente est le résultat de pourparlers qui avaient commencé déjà avant la signature de la Convention. N° 85. 46 du bail avec les Crescentino et qui avaient repris au commencement de l'année 1910. Le 11 décembre 1910, le Journal l'Impartial a annoncé la vente de l'hôtel. en ajoutant que les tenanciers actuels étaient au bénéfice d'un baU ayant encore une durée de six ans et qu'une transaction devrait forcément intervenir entre eux et Jacot. Le 12 décembre le même journal a publié une lettre de Jacot annonçant que le bail avait été résilié et que l'exploitation de l'hôtel se ferait jusqu'au 1^{er} mai 1911 et une lettre des Crescentino remerciant le public de la sympathie qu'il leur a témoignée et exprimant l'espoir qu'ils conserveraient son appui jusqu'à leur départ; cette lettre se terminait comme suit: « Le bail est fait pour une durée de six ans des le 20 septembre 1909 au 20 septembre 1915. Pour la période triennale 1912-1915, le bailleur était lié par un prix maximum et nous avions jusqu'au 20 septembre 1911 pour nous prononcer sur ce prix. On voit donc que nous sommes en situation de réserver nos droits ... Le 20 février 1911, Grosch & Greif! disant avoir entendu que les Crescentino ne consentaient pas à quitter l'hôtel. le 1^{er} mai ont écrit à Jacot pour insister sur l'entrée en jouissance à cette date et pour l'inviter à faire les démarches nécessaires pour l'évacuation de l'hôtel. Jacot leur a répondu que les Crescentino ayant admis tacitement la résiliation pour le 1^{er} mai l'entrée en jouissance pourrait avoir lieu à la date convenue. Le 10 mars 1911, les Crescentino ont écrit à un de leurs fournisseurs, le sieur Leuba, à Neuveville, pour le prier de leur état précaire à la Chaux-de-Fonds, le Central étant vendu " de reprendre du vin qu'il leur avait livré. Le 10 avril 1911 Jacot, accompagné de trois personnes, s'est rendu à l'hôtel et a montré à ceux-ci le mobilier. Le lendemain les Crescentino lui ont écrit pour lui faire observer que leur baU n'est pas résilié et ne peut l'être par lui avant le 20 septembre 1915; que le tiers acquéreur pourrait, il est vrai, donner congé aux preneurs en 406 B. Einzige Zivilgerichtsstanz. - Materiellrechtliche Entscheidungen. observant le délai de congé de six mois (art. 309 CO), mais qu'actuellement la vente n'est pas encore faite et que les locataires n'ont dans tous les cas le manque à gagner inévitable à la faute du défendeur. Le calcul de ce bénéfice doit-il être fait jusqu'au 20 septembre 1915 ou seulement jusqu'au 20 septembre 1912? On pourrait avoir des doutes à ce sujet, car, si le bail est conclu pour

une durée de six ans, d'autre part il devait se trouver résilié pour la fin de la première période triennale, dans le cas où les parties ne se seraient pas mises d'accord sur le prix du loyer avant le 20 septembre 1911. En fait, le bail ayant été résilié avant cette date, on ne peut dire avec certitude si cet accord serait intervenu. Mais on doit observer que, d'après le contrat, le bailleur était lié par le prix maximum de 20000 fr. et qu'il suffisait donc que les locataires acceptassent ce prix pour que le bail durât jusqu'au 20 septembre 1915 sans doute ils ne l'ont pas accepté immédiatement, ils ont proposé 11; 000 Cr., mais ils avaient encore un délai de près d'une année pour augmenter cette offre et si le propriétaire l'estimait insuffisante; on se trouvait encore ainsi dans la période des pourparlers et ceux-ci ayant été rompus par la faute du bailleur, soit par suite de la vente de l'hôtel, le défendeur 2. Anrufung des Gerichtsgemäss der Konvention. No 85. 413 ne peut invoquer le fait qu'aucune entente sur le prix du loyer n'est intervenue, du moment que sans sa faute cette entente aurait pu encore intervenir en temps utile. Au moins il lui incombe de prouver que les demandeurs n'auraient pas consenti à payer 20000 fr.; Or cela n'est ni prouvé, ni même vraisemblable, étant donné l'intérêt évident que les Crescentino avaient à prolonger autant que possible la durée de l'exploitation de l'hôtel pour se récupérer des frais d'installation assez considérables qu'ils avaient faits au début. C'est donc jusqu'à la date du 20 septembre 1915 qu'il y a lieu d'évaluer le bénéfice probable qu'auraient réalisé les demandeurs. Les experts désignés pour procéder à cette évaluation, tout en relevant l'insuffisance de la comptabilité des demandeurs qui ne fournit pas une base sûre de calcul, sont arrivés à la conclusion que le bénéfice net du 20 septembre 1911 au 20 septembre 1915 se serait élevé à 25 000 Cr. Les demandeurs ont formulé diverses critiques contre cette expertise, se plaignant soit de n'avoir pas été entendus par les experts, soit de n'avoir pas été invités par ceux-ci à leur fournir les pièces justificatives nécessaires; fondés sur ces moyens, ils ont demandé une surexpertise pour établir que les chiffres admis pour le bénéfice probable sont manifestement inférieurs à la réalité. On ne saurait aujourd'hui prendre en considération cette demande de surexpertise qui a été écartée par le juge de première instance: en effet les demandeurs n'ont pas procédé conformément à l'art. 174 CPC et d'ailleurs une requête de complément d'instruction serait mal fondée; c'est en vain notamment que les demandeurs se plaignent de n'avoir pu fournir des pièces aux experts, puisqu'il ne tenait qu'à eux de faire toutes les productions nécessaires dans le délai qui leur avait été imparti à cet effet. Au surplus ils n'ont pas contesté la compétence des experts désignés et, si l'on ne trouve pas dans le rapport déposé par ceux-ci une justification absolument satisfaisante des conclusions auxquelles ils sont arrivés, cela tient à la fois à la mauvaise tenue de la comptabilité des AS 39 11 -1\13 31 414 B. Bfnzfp

Zivilgerichtsstanz. - Materielles Recht über Entscheidung der demandeurs et à 10. nature même des choses, 10. supputation de bénéfices futurs étant forcément incertaine. Comme d'autre part les experts paraissent avoir tenu compte de tous les éléments que fournit le dossier - notamment du fait que, par suite de l'incendie d'un hôtel concurrent, les recettes de l'Hôtel Central auraient augmenté au moins pendant un certain temps - il n'y a pas de raison de ne pas adopter les chiffres qu'ils ont admis comme vraisemblables. A 10. somme de 25 000 fr. qui représente le bénéfice net du 20 septembre 1911 au 20 septembre 1915, on doit ajouter le montant des salaires des membres de 10. famille Crescentino, ce salaire, n'étant d'après 10. déclaration expresse de l'expert Sumser, pas compris dans le chiffre fixe pour le bénéfice net. Il ne paraît pas excessif d'évaluer à 150 fr. par mois en moyenne 10. rémunération correspondant aux services de chacun des huit membres de 10. famille Crescentino qui tous étaient occupés à l'hôtel. On obtient ainsi pour les quatre années de

bail qui restaient à courir une somme d'environ 57000 fr. à l'addition de ces sommes de 57000 fr. et de 25000 fr., soit 82000 fr., représente donc le gain que les demandeurs auraient réalisé si, par la faute du défendeur, le bail n'avait pas été résilié avant la date de son expiration normale. On ne saurait, bien entendu, allouer cette somme en entier aux demandeurs, puisque, après avoir quitté l'Hôtel Central, ils se sont trouvés libres de chercher un autre emploi de leurs capitaux et de leur activité. Le dossier ne fournit pas d'indications permettant de calculer avec quelque précision le gain probable de la famille Crescentino pendant cette période de quatre ans. Il aurait appartenu au défendeur d'établir ce point, car c'était évidemment à lui d'établir que le bénéfice que les demandeurs ont perdu en abandonnant l'Hôtel Central se trouve compensé en tout ou en partie par ce qu'ils ont pu faire ailleurs; mais il n'a rien prouvé, ni même rien allégué à ce sujet. On en est donc réduit aux indications données par les demandeurs eux-mêmes qui évaluent le gain qu'ils peuvent réaliser à 70 % de ce qu'ils auraient pu réaliser. Anrufung des Gerichts gemäß 8. Partei konvention. N° 85. 476 était assurée par l'exploitation de l'hôtel. On doit appliquer cette proportion de 70 % non seulement au bénéfice net de 25000 fr., mais aussi à la somme de 57000 fr. représentant les salaires de la famille, car il n'est pas à presumer qu'après leur départ de la Chaux-de-Fonds tous les membres de la famille aient pu retrouver une situation stable équivalente à celle qu'ils occupaient à l'Hôtel Central. On obtient ainsi comme total du gain probable des demandeurs jusqu'au 20 septembre 1915 57400 fr., de sorte qu'on peut évaluer en définitive à 24600 fr. (82000-57400) le manque à gagner, conséquence de la résiliation anticipée du bail. À cette somme il y a lieu d'ajouter 1000 fr. pour tenir compte des troubles et des frais forcément occasionnés aux demandeurs par l'obligation où ils se sont trouvés d'abandonner la Chaux-de-Fonds et de se chercher de nouvelles positions. Cela porte à 25600 fr. le chiffre du dommage. Par contre il n'y a pas lieu d'admettre les autres chefs de réclamation des demandeurs. Ceux-ci prétendent que la nouvelle que l'Hôtel Central allait se fermer leur a causé pour conséquence une baisse des recettes au contraire de l'année 1911; mais sur ce point l'instruction de la cause n'a rien révélé de précis; s'il est vrai que, d'après les déclarations de certains témoins, la marche de l'hôtel a été moins satisfaisante qu'au début de l'exploitation par les Crescentino, cela paraît imputable, au moins en partie, au fait que les demandeurs se sont un peu relâchés et n'ont plus déployé la même activité au service d'une affaire qu'ils allaient abandonner. Dans tous les cas il est impossible de traduire par un chiffre la diminution de recettes imputable au défendeur, alors que d'autre part à la même époque les recettes ont augmenté par suite de l'incendie de l'hôtel de la Fleur de Lys. De même on doit écarter la demande relative à la perte faite sur le mobilier et la cave. On ne peut en effet cumuler une demande semblable avec la demande fondée sur le manque à gagner. Du moment que par l'admission de leur premier chef de conclusions les demandeurs se trouvent replacés dans la situation où ils se seraient trouvés si le bail avait eu 476 B. Einzige Zivilgerichtsinstanz. _ Materiellrechtliche Entscheidungen. la durée prévue au contrat, ils ne peuvent en même temps prétendre se faire indemniser à raison des frais d'installation et d'aménagement, ceux-ci ayant justement leur contrepartie dans les bénéfices que l'exploitation de l'hôtel leur aurait procurés et qu'ils pouvaient sous la forme de l'indemnité mise à la charge du défendeur. Enfin ce dernier ne peut pas non plus être tenu de leur rembourser leurs frais de déménagement, car ces frais - dont le montant n'est d'ailleurs pas connu - auraient incombé en tout état de cause aux demandeurs à la fin du bail et ne sont donc pas une conséquence de la résiliation anticipée. Les demandeurs reconnaissant devoir pour le loyer une somme de 14551 fr. 56, c'est en définitive jusqu'à concurrence de 11000 fr. en chiffres ronds que les conclusions de

leur demande doivent être admises. 3. - Eu ce qui concerne la demande reconventionnelle, il y a lieu d'éliminer d'emblée les conclusions en 100000 fr. de dommages-intérêts, car on a vu ci-dessus qu'on ne peut rien relever d'illicite dans la conduite des demandeurs lors de la résiliation injustifiée du 9 décembre 1910. Ayant par sa faute abrégé la durée normale du bail, le défendeur n'est pas fondé à reprocher aux demandeurs de n'avoir pas satisfait entièrement à l'obligation qu'ils avaient assumée de maintenir en état le mobilier; il s'agit en effet d'une obligation formelle de la jouissance de ce mobilier pendant la durée prévue par le contrat et ils ne l'auraient certainement pas assumée s'ils avaient su que le bail prendrait fin déjà au bout de deux ans. On peut en dire autant de la prétendue obligation que les demandeurs auraient contractée d'acheter au défendeur de la lingerie et des tapis; d'ailleurs, d'après le texte de l'art. VI du bail, cet achat constituait pour les locataires une faculté et non une obligation. O'est également sans droit que le défendeur réclame la réparation du préjudice subi du fait que la vente du mobilier n'eût pas été résiliée à raison du mauvais état du mobilier. Anrufung des Gerichts gemäss Parteikonvention. N° 115. ' 4,77 bilier. Outre qu'on peut avoir des doutes sérieux sur la réalité de cette vente, on doit observer que d'après ce qui vient d'être dit, l'insuffisance des travaux de mise en état du mobilier ne constitue pas une faute à la charge des demandeurs; d'ailleurs la prétendue résiliation a eu lieu du plein gré du défendeur et sans que les demandeurs, auxquels il entend en faire supporter les conséquences, en aient été avisés. Par contre les demandeurs doivent évidemment rembourser au propriétaire la valeur des objets mobiliers qu'ils n'ont pu lui restituer en nature à la fin du bail. C'est en vain qu'ils contestent la régularité du recensement de l'inventaire qui précède leur sortie de l'Hôtel Central. Il résulte de l'instruction de la cause que cette opération a eu lieu par les soins du Juge de Paix en présence des parties et que celles-ci n'ont élevé aucune protestation contre les résultats de la prise d'inventaire. On doit donc admettre comme constant qu'il manquait pour une valeur d'environ 2000 fr. d'objets mobiliers. Outre cette somme, le défendeur est en droit d'exiger le paiement de 1000 fr. qu'il a réclamés sous litt. e de sa conclusion I et que les demandeurs ont reconnu lui devoir. Après compensation de la somme de 3000 fr. ainsi due avec l'indemnité de 11 000 fr. qui leur a été allouée ci-dessus, les demandeurs sont en définitive créanciers du défendeur de 8000 fr. Ils sont de plus en droit de retirer les sommes qu'ils ont consignées en mains de l'office des poursuites, ces sommes représentant une partie du prix du loyer, lequel a déjà été porté en déduction de l'indemnité mise à la charge du défendeur. Sur le solde alloué aux demandeurs, il y a lieu de faire courir les intérêts moratoires dès l'introduction de la demande, les chefs de la demande reconventionnelle qui ont été admis ne portent pas d'intérêts parce qu'ils sont réputés éteints par compensation. Quant aux frais du procès, il y a lieu de les faire supporter pour la plus grande part par le défendeur, qui a contesté à tort le principe même de sa responsabilité; il convient cependant d'en laisser une partie à la charge des demandeurs pour tenir compte de l'exagération manifeste de leurs prétentions et du fait que c'est le mauvais état de la comptabilité qui a évidemment augmenté les frais d'expertise. Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce: Louis-Paul Jacot-Streift est condamné à payer pour solde aux demandeurs 11. somme de 8000 fr. (brut mille francs) avec intérêts à 5 6/0 des le 6 janvier 1912. Les conclusions des parties sont écartées pour le surplus. I • , ZIVILRECHTS PFLEGE ADMINISTRATION DE LA JUSTICE CIVILE 11. Entscheidungen des Bundesgerichts als oberster Zivilgerichtsinanz. wets rendus par le Tribunal fédéral comme instance suprême en matière civile. I. Materiellrechtliche Entscheidungen. - Älteste sv le fond du droit. 1.

Personenrecht. - Droit des personnes. 86. Arrêt de 19. Ire Section civile du 7 Septembre 1913 dans la cause Fauohe, dem. et rec., contre Boeiete de Prevoyance de l'Eglise reformee evangelique, def. et int. Association. Decision de l'assemblee generale attaquée a raison de la participation au vote de societaires interesses a l'affliire. Art. 58 ces. Adhäsion du demandeur a la decision attaquée. Art. 75 ces. A. - En date du 23 avril 1897 I. ete eonstituee A Gen~ve, en conformite de l'art. 716 CO aneien, la « Societe de pre" voyanee de l'Eglise reformee synodale,» dont le but 6tait c de venir en aide a l'Eglise reformee synodale officieuse de France et aux differentes reuvres attachees ä cette organisa- tion.,. Sous l'empire de la legislation fran~se alors en vi- AS 39 11 - 1913 32

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