

## BGE 39 II 586

Bundesgericht (BGE), 1918-10-10, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_39\\_II\\_586](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_39_II_586)

FR: ATF 39 II 586

IT: DTF 39 II 586

### Volltext

Oberste Zivilgerichtsinanz. - I. Materiellrechtliche Entscheidungen.

Intentionale Untervermietung; Lohn 13,000 Fr. nicht III- übermäßig - odj - u & aei)nen tft. ~ emnad] l)llt b~ .?8unb~ Serldj t erhnt: ~ie ~erufuug n>irb abgen>tefen unb ba~ Urteil be~ S)llnbel~. gmel)te~ be.6 .Yranton.6 .Bürtel) l.lom 29. &13rif 1913 Befdtigt. 103. Arrêt de l'Assemblée fédérale du 10 octobre 1918 dans la cause Société immobilière Lyon-Ia-Bougie, déf. et rec., contre époux Ka.rünet, dem. et int., et Bocquet, évoque en garantie et intime. Bail à loyer. - Engagement du bailleur de ne pas louer pour l'usage du même genre que celui du preneur. - Violation par un tiers. Responsabilité du bailleur. Droit de recours contre le tiers fautif. 4. - Suivant l'arrêt du 11 avril 1904 et conventions des 6 juillet 1905 et 30 avril 1906, les Sociétés immobilières Lyon- Ja-Bougie et de la Rue de Lyon 19 ont loué au sieur Bouillier différents locaux à l'usage de café, restaurant, laiterie et épicerie; il était stipulé que les dites Sociétés s'interdisaient de louer dans leurs immeubles d'autres locaux pour pension, cave ou débit de vin. . Par contrat du 24 avril 1906 Bouillier a remis à Jules Bocquet son commerce de laiterie-épicerie. Le contrat porte que • M. Bocquet aura le droit de la part de J. Rouiller de tenir à son magasin de la bière en bouteilles, limonades et siphons ». Le même jour Bocquet a conclu avec la Société Lyon-Ia- Bougie un contrat de bail dans lequel il est stipulé • « Les locaux sont loués pour laiterie, épicerie et légumes. » Par contrat du 27 avril 1908 passé entre les deux sociétés immobilières d'une part et les époux Martinet et Rouiller d'autre part, il a été convenu que le bail en faveur de Rouiller était repris aux mêmes conditions par les époux Martinet auxquels il remettait son café. La convention rap- .) i I • 4. Obligation en droit. No 103. 587 celle que le commerce de laiterie-épicerie exploité au début par Bouillier a été repris par Bocquet et elle ajoute: « L'usage du bail interdisant l'ouverture de pension, cave, débit de vins, dans les trois immeubles est maintenue sauf pour la pension. » B. - Par exploit du 11 août 1910, les époux Martinet ont ouvert action aux deux Sociétés immobilières en paiement de 2000 fr. - somme portée ensuite à 4100 fr. - à raison du préjudice qui leur est causé par le fait que Bocquet vend du vin au détail dans son épicerie. Les Sociétés défenderesses ont concilié la libération et ont évoqué en garantie Bocquet en concluant à ce qu'il les relève de toutes condamnations, en capital, intérêts et frais, qui pourraient être prononcées contre elles. Bocquet a concilié la libération. La Tribunal de première instance a condamné solidairement les Sociétés défenderesses à 500 fr. de dommages- intérêts en faveur des époux Martinet et les a déboutees de leur action recourante contre Bocquet. Les Sociétés défenderesses et les époux Martinet ont inter- jecté appel. Par arrêt du 10 juillet 1913 la Cour de Justice civile a mis hors de cause la Société Rue de Lyon 19, le commerce de Bocquet n'étant pas installé dans l'immeuble appartenant à cette Société. Elle a porté à 1186 fr. 20 l'indemnité allouée aux époux Martinet et a confirmé le jugement de première instance en tant qu'il a repoussé la demande recourante contre Bocquet. La Société Lyon-Ia-Bougie a formé en temps utile un recours en réforme contre cet arrêt du Tribunal fédéral.

Elle reprend ses conclusions libératoires contre les époux Martinet, ainsi que les conclusions de son action recourra contre Bocquet. Stat1Wllt sur ces faits et considemnt en d"oit: 1. - TI est constant, d'une part, qua lors du transfert du bail Bouiller aux époux Martinet, 10. Societe defenderesse a declare maintenir en faveur da ceux-ci Ia clause du baU in- terdisant tout debit de vin dans l'immeuble et, d'autrepart, 588 Oberste Zivilgeriehtainlltanz. - I. Malerierechtliche Entscheiduoseo. que son locataire Bocquet vend du vin a l'emporter. La Societe n'a donc pas satisfait aOll: obligations qu'eUe avait assumees envers les demandeurs et sa responsabilite se trouve engagee de ce fait. Pour echapper Acette responsR- bilite il ne lui sumt pas de prouver qu'elle a interllit Ia vente de vin a Bocquetj eUe aurait du de plus veiJler a l'observation de ceUe defense. Du moment qu'elle a negligé de le faire et que, mise en demeure par les demandeurs, elle n'a pris aucune mesure pourempecher SOll locataire de continuer a ven.lre du vin, elle est tenue de reparer le prejudice que l'inobservation de Ia clause du bail a entmine pour les époux Martinet. La Cour de Justice chile a evalue ce prejudice a 1186 fr. 20, en admettant que les époux Martinet vendaient dix litres par jour, sur lesquels ils faisaient Ull benefice de 15 ct. par litre, et que la concurrence de Bocquet pendant quatre ans et quatre mois a du les priver de la moitié de leur vente, soit de cinq litres par jour. Mais ces calculs ne reposent sur aucune base serieuse .. Alors qu'il aurait incombe aux deman- deurs de prouver quel a ete leur chiffre journalier de vente avant et apres Ia concurrence de Bocquet, l'instance canto- nale s'est contentee de pures hypotheses et qui ne peuvent pas m~me ~tre considerees comme vraie~bjables. TI resulte des factures produites et des enq!Jetes que Bocquet ne ven- dait guere plus de cinq litres par jour; or on ne saurait ad- mettre que tous ses clients, ni meme que Ia plupart de ses clients, se seraient servis chez les époux Martinet s'il n'avait pas debite du vin; bien au contraire il a ete etabli par le temoignage de plusieurs d'entre eux que, babitues a acheter leur vin dans une epicerie, il n'auraient pas et6 l'acbeter dans un eafe. C'est donc a tort que l'instance cantonale a admis que la concurrence de Bocquet a eu pour effet de pri- ver les demandeurs de Ia moitié de leur vente, soit de cinq litres par jour; cette proportion est absolument arbitraire et de plus elle s'applique ä un chiffre de vente de dix litres par jour qui est lui-meme hypothetique. Enfin la Cour a encore commis une erreur en declarant que, a la date de la depo- 4. Obligationenrecht. No t03. sition du temoin Regnier, 30 juin 1911, Bocquet vendait du vin depuis trois ans: ce temoin n'ayant ete enten~u ~ue le 30 octobre 1911, le point de depart du calcul dOlt etre recule de trois mois. Pour tous ces motifs l'indemnité de 1186 fr. 20 allouee apparait comme excessive. En l'absence de toute base sure de calcul et vu que cependant l'existence d'un prejudice, sinon sa quotite, est certaine, on en est r~duit a fixer ex aequo et bono l'indemnité a laquelle ont drOlt les demandeurs et l'Oll peut se ranger au chiffre de 500 fr., admis par le Tribunal de premiere instance, qui parait tenir un compte equitable de toutes les circonstance~ de la cau~e. on ifieren, hamit ber :täter ange9alten llJerben tönne, oe\lor et bic .2anbesgrenae emidjt 9ace. ~er \l3oliaei, (o",oral ~üUer centerfte jebodj, txlj") er 9ieau l>otfd)riftßgemä~ AU" AS 37 11 - 191:1

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