

BGE 62 II 42

Bundesgericht (BGE), 1936-01-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_62_II_42

FR: ATF 62 II 42

IT: DTF 62 II 42

Volltext

42 Obligationenrecht. N0 12. 7. - Muss die Klage in Bestätigung des vorinstanzlichen Entscheides schon aus diesem Gesichtspunkte abgewiesen werden, so e~brigt sich die Prüfung der Frage, ob der Beklagte überhaupt habe eine Bürgschaft eingehen wollen. Ebenso braucht nicht eingetreten zu werden auf die Aus- führungen der Klägerin, dass nach den gesamten Um- ständen nur eine Bürgschaftsleistung zugunsten des Ak- zeptanten Plattner in Frage- kommen könne. Denn auf diese ausserhalb des Wechsels liegenden Umstände darf eben für die Auslegung der Bürgschaftserklärung nicht abgestellt werden.

12. Arrit de 1& Ire Bection civil. du 25 fmier 1986 dans Ja cause Kigros B. A. contre Bel-Air Ketropole B. B. A. Impossibilite de Ia prestatiou (art. 119 CO) ; bail aloyer, maintien intolerable (art. 269 CO) ; clausula rebus sie stantibus. Lorsque le preneur a pris possession des locaux loues sans stipu- lations particulieres quant a leur utilisation ades fins spooiales, il ne saurait resoudre le contrat pour cause d'impossibilite de Ia prestation si, par suite d'une interdiction de l'autorite, il ne peut faire de la chose louee l'usage espere ; cette circonstance pourrait tout au plus justifier la resiliation anticipee. La clausula rebus sie stantibus ne peut etre invoquee dans les contrats de eourte duree ni dans le cas oill'exoootion de l'obli- gation du debiteur n'implique pas une exploitation usuraire de la part du creancier. A. - La defenderesse a loue le 19 juillet 1933 a Albert de Mestral ou son nommable, pour un an des le 24 juillet 1933, divers locaux pour depot, entrepot, bureau, etc. Le loyer etait fixe a 13 000 francs par an, etant entendu que le preneur pourrait sous-louer les locaux a une maison d'alimentation et que le bail etait renouvelable par tacite reconduction d'annee en annee. Le meme jour, la Migros S. A. a Lausanne s'est consti- tuee ; inscrite au registre du commerce le 26 juillet, elle a repris le 4 aout le bail du 19 juillet ; puis elle est entree en possession des locaux et a proOOde a leur aménagement. Par arrete du 10 novembre 1933, le Grand Conseil vau- Obligationenrecht. No 12. dois a interdit « l'ouverture, sur territoire vaudois, de SUC- cursales de Ja S. A. Migros, ... jusqu'au moment OU le Conseil federal aura statue sur Ja question de fond». La demanderessse n'a pu, malgre ses demarches, obtenir l'autorisation d'exploiter le commerce en vue duquel elle avait loue les locaux. Apres avoir paye deux trimestres de loyer, elle avisa la bailleresse le 20 janvier 1934 de l'impossibilite ou elle se trouvait d'exploiter les locaux et par consequent d'ac- quitter le loyer tant que les autorites ne lui auraient pas « rendu sa liberte d'action » : ou bien l'application qui lui etait faite de l'arreM federal sur les grands magasins est justifiee, et alors Migros pourra invoquer un cas de force majeure pour suspendre le paiement des loyers, ou bien cette application est illegale, et alors Migros sera en mesure d'exploiter son commerce et de payer le loyer; en atten- dant elle ne peut meme pas dire si eUe aurait interet a sous- louer. Le 24 avril 1934, la demanderessse a denonce le ball pour son echeance au 24 juillet 1934, tout en se referant a Ja correspondance pour les loyers impayes et en reservant une entente au sujet du renouvellement du bail, suivant les decisions qui interviendraient. Bel-Air Metropole a poursuivi Ja rentree de 6500 francs de loyer avec

interêts à 5 % dès le 24 mars 1934; la débitrice a fait opposition, mais la créancière a obtenu mainlevée provisoire. . . B. --' Par exploit du 20 août 1934, la Migros S. A. a ouvert action en libération de dette. La Cour civile vaudoise l'a déboutée par jugement du 20 novembre 1935 contre lequel est dirigé le présent recours en réforme de la demanderesse. L'intimée a conclu au rejet du recours. Outil Jiderant en droit : 1. - A l'appui de son action libératoire, la demanderesse invoque l'art. 119 CO en vertu duquel « l'obligation s'éteint lorsque l'exécution en devient impossible par suite

ObligatiOlwnrecht. No 12. de circonstances non imputables au débiteur ». En l'espèce, dit la reocour~nte, il y a une telle circonstance : l'arrêté vaudois du 10 novembre 1933 qui interdit à la Migros d'ouvrir des succursales dans le canton, tout comme il y a eu une interdiction légale dans l'affaire Emrich contre Dame Schmitzberger, jugée par le Tribunal fédéral en faveur du débiteur le 10 novembre 1931 (RO 57 11 p. 532 et sv.). Il est vrai que, dans cette cause, le Tribunal fédéral a appliqué l'art. 119 à l'obligation du preneur de payer le loyer, mais il y a entre les deux espèces des différences essentielles. Par le contrat passé entre le propriétaire Emrich et la dentiste non diplômée Dame Schmitzberger, celle-ci non seulement louait du premier un chalet à Mollis près de Weesen pour y ouvrir un cabinet dentaire, elle reprenait encore la clientèle de son bailleur, « die bisher geführte Praxis », au prix global de 500 francs par mois. L'exploitation des locaux loués pour l'exercice de l'art dentaire était une clause essentielle (« eine Voraussetzung ») du contrat (v. p. 534) et la possibilité de faire de la chose louée l'usage stipulé par la locataire était promise par le bailleur, c'était une assurance donnée (« eine Zusicherung »). Par suite d'un changement de la législation cantonale, ces prévisions ne se sont pas réalisées à partir d'un moment donné : pour un motif dont le preneur et cessionnaire n'avait pas à répondre, l'utilisation du chalet aux fins spécifiées et partant la jouissance de la clientèle cédée sont devenues impossibles, et l'art. 119 al. 2 a été appliqué. Dans le cas de la Migros rien de pareil n'a été stipulé ni promis : il s'agit d'un bail pur et simple de locaux, sans précision d'un usage spécial ; on s'est borné à prévoir la sous-location à une maison d'alimentation. L'arrêt Emrich ne constitue donc pas un précédent pour la présente affaire. La demanderesse ne peut invoquer ni « Voraussetzung » ni « Zusicherung » particulières. Les locaux loués ont été mis à sa disposition ; elle en a pris possession, et il se trouve maintenant qu'elle ne peut en tirer le parti qu'elle espérait. Obligationenrecht. NO 12, 4.; Son cas n'est donc pas celui de l'art. 119 al. 2, mais aurait pu être tout au plus celui de l'art. 269 CO (survenance d'une circonstance grave qui rend l'exécution du contrat intolérable). La demanderesse n'a toutefois pas invoqué cette disposition, et elle n'avait aucun intérêt à le faire puisqu'elle aurait dû offrir au moins le loyer d'un semestre à titre d'indemnité et que la défenderesse ne lui en demandait pas davantage. Il y a encore une autre différence importante entre les cas Schmitzberger et Migros. Lorsque la dentiste s'est vue hors d'état de continuer à exercer sa profession, elle a abandonné les lieux loués dont le propriétaire a pu reprendre l'usage ; après son départ, elle a même, semble-t-il, payé deux mois de loyer et le prix de cession de clientèle. La Migros s'est comportée différemment : jusqu'à la fin normale du bail elle est restée en possession des locaux ; loin de les mettre à la disposition de la propriétaire, elle s'est bornée à suspendre le paiement des termes, en manifestant son intention de le reprendre le jour où elle serait autorisée à exploiter son commerce. Elle entendait ainsi garder le bénéfice du bail tout en étant libérée de ses obligations. Cette attitude est inadmissible. Celui qui, dans un contrat bilatéral, se prétend libéré de son obligation doit renoncer à la contre-prestation (art. 119 al. 2), sinon il s'enrichirait aux dépens de son cocontractant. 2. - La demanderesse a aussi invoqué, mais sans y insister, la *clausula rebus*

sic stantibus. Cette règle apparaît d'emblée inapplicable : on est en présence d'un bail d'une année et non d'un contrat de longue durée, puis il ne saurait être question de voir « une exploitation usuraire » de la demanderesse de la part de la bailleuse qui lui réclame un semestre de loyer (v. l'arrêt RO 59 II p. 378 et 379 : « Es muss das Beharren auf dem Vertrag ein 'wucherisches und ausbeuterisches sein »). Par ces motifs, le Tribunal fédéral rejette le recours et confirme le jugement attaqué.

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