

BGE 83 II 525

Bundesgericht (BGE), 1957-11-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_83_II_525

FR: ATF 83 II 525

IT: DTF 83 II 525

Regeste

Regeste Liegenschaftsverwaltung. Rechtsnatur des Vertrags; vorzeitige Aufhebung.

Regeste Gérance d'immeubles. Nature du contrat; résiliation anticipée.

Regesto Amministrazione d'immobili. Natura del contratto; scioglimento anticipato.

Erwägungen

E. 1

Comme l'a admis la Cour de justice, le contrat relatif à la gérance d'immeubles, conclu le 2 février 1954, ne constitue pas un contrat d'entreprise. Dans un tel contrat, l'une des parties s'engage à exécuter un ouvrage (art. 363 CO), c'est-à-dire à procurer à l'autre partie, par son travail et sous sa propre responsabilité, un certain résultat matériel ou immatériel, mais objectivement constatable. C'est partant de cette définition large de l'ouvrage visé par l'art. 363 CO que le Tribunal fédéral a rangé dans la catégorie du contrat d'entreprise le contrat d'insertion d'annonces (RO 59 II 261 ss.), et que l'on peut y ranger le contrat par lequel un fournisseur de courant électrique s'oblige à éclairer certaines rues ou à chauffer certains locaux (RO 48 II 370 ss.). Cependant, lorsque, comme en l'espèce, l'une des parties s'engage envers l'autre à gérer un immeuble, elle ne s'oblige qu'à fournir une certaine activité avec une certaine diligence, non pas un certain résultat que l'on pourrait considérer comme un ouvrage. Il ne s'agit pas non plus d'un mandat proprement dit, parce que le contrat portant sur la gérance d'un immeuble, qu'il soit ou non conclu pour une durée certaine, est en tout cas limité, non pas par l'accomplissement de la tâche qu'assume le mandataire, mais bien par l'écoulement du temps. De ce point de vue donc et sauf le cas où les parties BGE 83 II 525 S. 530 l'ont d'emblée conçu comme un accord de nature purement passagère et portant sur certaines opérations déterminées, il se présente soit comme un contrat de travail, soit comme un contrat sui generis qui, ayant pour objet l'exécution d'un certain travail, serait en principe soumis aux règles du mandat (art. 394 al. 2 CO). Point n'est besoin cependant de rechercher laquelle de ces deux possibilités est donnée en l'espèce. Que ce soit l'une ou l'autre, la résiliation anticipée du contrat tout au moins ne pouvait avoir lieu que selon les règles spéciales au contrat de travail (art. 352 ss. CO). Car les principes qui régissent la révocation du mandat (art. 404 CO) ne sauraient s'appliquer à un contrat qui, comme celui dont l'objet est la gérance d'un immeuble, est conclu à temps. Il en va ainsi d'autant plus que, dans le contrat de gérance d'immeubles, chacune des parties a juridiquement un intérêt égal au maintien du contrat, l'une s'assurant le travail de l'autre, laquelle se fait promettre une rémunération. C'est ainsi du reste que, bien avant la promulgation de la loi fédérale du 4 février 1949 sur le contrat d'agence (art. 418 a à 418 v CO), le Tribunal fédéral avait rangé ce type de convention au nombre des contrats sui generis soumis principalement aux règles du mandat; il appliquait toutefois les règles du contrat de travail à la résiliation pour de

justes motifs lorsque les parties avaient entendu se lier pour un temps assez long (art. 352 CO; RO 29 II 104 ss.; 40 II 392 ; 54 II 380 ; 60 II 336 ; 78 II 36 /7; BECKER, comm. ad art. 319, n. 27, ad art. 394, n. 8; OSER/SCHÖNENBERGER, comm. ad art. 319 CO, n. 36 i.f.). Sur ce dernier point, en particulier, la loi précitée a entériné la règle jurisprudentielle (art. 418 r CO). En l'absence d'une disposition légale, le Tribunal fédéral a du reste adopté la même solution, s'agissant du contrat de représentation exclusive conclu pour une durée prolongée (RO 60 II 335/6; cf. RO 78 II 33, 36/7; WEIL, Die vorzeitige Aufhebung des Alleinvertretungsvertrages, RSJ t. 32, 1935/6 p. 295/6). BGE 83 II 525 S. 531

E. 2

Il faut dès lors examiner si, le 16 juillet 1955, la défenderesse avait de justes motifs de résilier sans délai, selon l'art. 352 CO, le contrat qu'elle avait conclu pour dix ans. La question appelle manifestement la négative. Aucune circonstance, en particulier, n'autorisait la société Royaga à invoquer la moralité ou la bonne foi pour ne plus exécuter le contrat (art. 352 al. 2 CO). Elle ne prétend pas elle-même que, dans l'exercice de la gérance proprement dite, le demandeur ait violé en quoi que ce soit les devoirs que lui imposaient la convention, la loi ou les usages locaux; c'est bien plutôt le contraire qui ressortirait de sa lettre du 22 juillet 1955. Comme dans sa lettre du 16 juillet 1955, elle y allègue uniquement que le demandeur ne lui a pas procuré l'emprunt hypothécaire en second rang qu'elle désirait souscrire. Mais elle ne s'est elle-même pas risquée à prétendre, dans les lettres précitées, que le demandeur se serait engagé à réaliser le simple vœu qu'elle avait exprimé sur ce point. Le contrat relatif à la gérance ni les autres pièces du dossier ne contiennent aucun indice d'une telle promesse. Aussi bien le Tribunal de première instance a-t-il expressément jugé qu'aucun engagement de ce genre n'a jamais existé et la Cour de justice ne l'a pas contredit. Supposé même que le demandeur eût promis de procurer les fonds et ne se fût pas exécuté, la défenderesse, avant de résilier le contrat, aurait dû tout au moins, d'une part, fournir à Dunand les renseignements indispensables pour la conclusion de l'emprunt projeté, renseignements qu'il avait demandés dans sa lettre du 21 juillet, d'autre part, l'interpeller formellement en lui rappelant son obligation, le mettre en demeure de l'exécuter et lui fixer un délai convenable pour ce faire. C'est donc sans raisons que la défenderesse a résilié abruptement, après une année et demie, le contrat qui la liait pour dix ans au demandeur.

E. 3

La défenderesse, par ce motif, doit en principe BGE 83 II 525 S. 532 réparation du dommage qu'elle a ainsi causé. A l'art. 5 du contrat, les parties sont convenues que si la gérance de la maison était retirée à Dunand avant la fin du contrat, l'indemnité à verser serait égale au montant de la rétribution due pour la période restant à courir et calculée sur l'état locatif plein de l'immeuble rénové, selon le tarif des gérants d'immeubles genevois. Il s'agit donc là d'un gain manqué. Si l'on part d'un rendement locatif - pratiquement non contesté - de 23 292 fr. et que, selon le tarif, on calcule l'indemnité de gérance à 4 1/2% pendant huit ans et demi, on arrive à un dommage de 8909 fr., somme réclamée par le demandeur. Le Tribunal de première instance a admis que l'art. 5 du contrat constituait une clause pénale. Il s'ensuivrait que le demandeur serait fondé à réclamer le montant susindiqué même s'il n'avait effectivement point subi de dommage (art. 161 al. 1 CO). Mais l'indemnité, en revanche, pourrait être réduite conformément à l'art. 163 al. 3 CO si elle paraissait excessive. Cependant, il s'agit en réalité non pas d'une clause pénale, mais, vu la nature de l'indemnité fixée, d'une clause par laquelle les parties sont convenues qu'en cas de

rupture du contrat il y aurait lieu de payer le gain manqué. Sont donc applicables les principes généraux qui régissent le calcul des dommages-intérêts en cas de rupture du contrat de travail. La perte de gain doit être remboursée (art. 353 CO), mais sous déduction de ce que le créancier a épargné en ne fournissant pas les services convenus, de ce qu'il a effectivement gagné par d'autres travaux et du gain auquel il a intentionnellement renoncé (art. 332 CO). Il aurait appartenu à la défenderesse d'alléguer les causes de déduction et d'offrir les preuves nécessaires. Elle n'a rien entrepris à cet égard, et s'est contentée de conclure au déboutement. Cependant, il est conforme aux données de l'expérience commune qu'une certaine déduction se justifie. Effectivement, le demandeur peut occuper autrement le temps qu'il aurait dû consacrer à la gérance BGE 83 II 525 S. 533 dont la défenderesse l'a privé. On ne sait quand il aurait trouvé une gérance équivalente ou analogue, mais on ne peut admettre qu'il serait demeuré sans remplacement pendant huit ans et demi, s'agissant d'un bureau déjà ancien et connu à Genève. Cependant, un tel bureau emploie du personnel permanent et a des frais fixes qui courent sans interruption jusqu'au remplacement d'une gérance perdue. Enfin, il est difficile de dire qu'une affaire tient lieu d'une autre et n'aurait pas pu s'y ajouter sans augmentation des frais fixes. La réduction, en définitive, ne peut être fixée qu'ex aequo et bono. La cour l'estime au tiers de la rétribution tarifée, vu aussi la gravité particulière du manque de parole dont Royaga SA s'est rendue coupable. Ce sont donc 6000 fr. en chiffre rond que la défenderesse doit au demandeur. La solution, du reste, ne serait pas différente si l'on admettait que l'art. 5 du contrat du 2 février 1954 contient une clause pénale. Dans ce cas, en effet, il y aurait lieu de réduire, de par l'art. 163 al. 3 CO, le montant convenu, ce qui conduirait au même résultat que l'application de l'art. 332 CO. Dispositiv

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