

bern es muß doch eine Verschiedenheit vorliegen, welche als solche, als Unterschied in der Qualität der Waare, im Verkehre überhaupt empfunden wird. Mit Rücksicht auf das von ihr eingeholte kaufmännische Gutachten verneint nun die Vorinstanz in für das Bundesgericht verbindlicher Weise das tatsächliche Vorhandensein eines derartigen Qualitätsunterschiedes zwischen Waare und Muster.

Demnach hat das Bundesgericht  
erkannt:

Die Weiterziehung des Beklagten wird als unbegründet abgewiesen und es hat demnach in allen Theilen bei dem angefochtenen Urtheile des Handelsgerichtes des Kantons Zürich vom 14. Dezember 1888 sein Bewenden.

51. Arrêt du 5 Avril 1889 dans la cause Soutter et consorts  
contre Taponnier et C<sup>ie</sup>.

Par arrêt du 4 Février 1889, la Cour de Justice civile de Genève, statuant en la cause pendante entre les sieurs F. Soutter, J.-E. Goss et J. Zoppino contre Taponnier et C<sup>ie</sup>, tous à Genève, en matière de résiliation, soit dénonciation de bail, a prononcé comme suit :

La Cour admet l'appel interjeté par Taponnier et C<sup>ie</sup> du jugement rendu contre eux par le Tribunal civil le 8 Janvier 1889; au fond, réforme le dit jugement, et, statuant à nouveau, dit que le congé signifié à Taponnier et C<sup>ie</sup> à la requête de Soutter et consorts par exploit du 1<sup>er</sup> Novembre 1888 est nul et le met à néant, condamne Soutter et consorts solidairement aux dépens de première instance et d'appel.

C'est contre cet arrêt que Soutter, Goss et Zoppino recourent au Tribunal fédéral, concluant à ce qu'il lui plaise le réformer, déclarer valable le congé donné le 1<sup>er</sup> Novembre 1888 à Taponnier et C<sup>ie</sup>, et condamner ceux-ci aux dépens.

Taponnier et C<sup>ie</sup> ont soulevé en première ligne l'exception d'incompétence du Tribunal de céans, et subsidiairement, conclu à ce qu'il lui plaise confirmer l'arrêt dont est recours.

*Statuant et considérant :*

*En fait :*

1<sup>o</sup> Par acte sous seing privé du 23 Juin 1884, enregistré le 23 Février 1888, Taponnier et C<sup>ie</sup> ont loué de J.-H. Ferrier, propriétaire à Genève, un local dans sa maison sise place du Molard 15, pour six ans et pour le prix annuel de 1730 fr. payable par 6 mois d'avance.

Par acte Rivoire notaire, du 27 Octobre 1888, Ferrier a vendu sa maison à Soutter et consorts, et ceux-ci ont signifié congé à Taponnier et C<sup>ie</sup> pour le 15 Avril 1889, par exploit du 1<sup>er</sup> Novembre 1888.

Taponnier et C<sup>ie</sup> ont protesté contre ce congé qu'ils tenaient pour irrégulier et ont déclaré le considérer comme nul et non avenue, par exploit du 14 Novembre; le 23 dit, ils ont assigné Soutter et consorts devant le Tribunal civil pour en entendre prononcer la nullité.

A l'appui de leur demande en nullité du congé, Taponnier et C<sup>ie</sup> faisaient valoir : a) qu'il n'est pas conforme aux délais prévus par les art. 281 et 290 C. O.; b) que le bail étant enregistré, il ne peut être rompu par la vente de l'immeuble.

Par jugement du 8 Janvier 1889, le Tribunal civil a débouté Taponnier et C<sup>ie</sup> de leurs conclusions. Ceux-ci ayant interjeté appel de ce jugement, la Cour de Justice civile l'a réformé et statué ainsi qu'il a été dit plus haut, par les motifs suivants :

L'art. 281 C. O., applicable en la cause, décide que si pendant la durée du bail, le bailleur aliène la chose louée, le preneur n'a pas le droit d'exiger du tiers détenteur la continuation du bail, à moins que celui-ci ne s'y soit obligé. Le même article ajoute, il est vrai, qu'il n'est point dérogé par là aux effets particuliers de l'inscription du bail sur les registres fonciers, hypothécaires ou autres analogues, tels qu'ils peuvent être réglés par le droit cantonal. Mais le législateur fédéral n'a pas entendu conférer à l'enregistrement du bail dans un registre non public, comme il est pratiqué à Genève, les mêmes effets qu'à son inscription sur les registres fonciers ou hypothécaires.

En outre, l'acquéreur n'a pas observé les délais de dénon-

ciation, soit de congé, fixés à l'art. 290, 1<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup> C. O. et sans l'observation desquels le dit acquéreur ne peut expulser le preneur (C. O. 281 al. 2). En effet, les termes de six mois prévus à l'art. 290 précité tombaient dans l'espèce sur le 31 Janvier et le 31 Juillet 1889, et en signifiant le congé le 1<sup>er</sup> Novembre 1888 seulement, Soutter et consorts n'ont pas donné à Taponnier et C<sup>ie</sup> l'avertissement préalable de 3 mois fixé au même article.

Les recourants prétendent d'abord que l'objet du litige est d'une valeur indéterminée, et, éventuellement qu'elle dépasse 3000 fr. ; le capital engagé par eux dans l'immeuble de la place du Molard étant de 310 000 fr. et cet immeuble devant être démoli et reconstruit à partir du 1<sup>er</sup> Mai prochain, la perte d'intérêts pour 3 mois seulement serait de 3875 fr. — Au fond les recourants estiment que l'acquéreur, qui ne s'y est pas engagé, n'est pas lié par les baux consentis par son vendeur, si ceux-ci n'ont été érigés en droits réels ; Soutter et consorts ont donc valablement donné congé pour le 15 Avril en accordant un délai de plus de 3 mois, même sans avoir observé les termes du bail ; éventuellement ils allèguent que le dernier jour utile pour donner le congé est le 1<sup>er</sup>, pour le 31 du troisième mois : à ce point de vue encore, le congé donné serait valable.

Les intimés Taponnier et C<sup>ie</sup>, après avoir excipé d'abord, comme il a été dit, de l'incompétence du Tribunal fédéral, s'attachent au fond à démontrer qu'aux termes de l'art. 281, N<sup>o</sup> 3 C. O., la vente ne rompt pas un bail enregistré, et que le 31 Octobre 1888 était le dernier jour auquel le congé pouvait être donné pour le 31 Janvier suivant.

*En droit :*

Sur l'exception d'incompétence soulevée par la partie opposante au recours :

2<sup>o</sup> Le litige a été introduit par les conclusions de Taponnier et C<sup>ie</sup>, tendant à faire déclarer nul et de nul effet le congé signifié par exploit du 1<sup>er</sup> Novembre 1888, congé se rapportant au bail conclu entre le dit demandeur et le sieur Jacques-Henri Ferrier, le 1<sup>er</sup> Août 1884, et expirant le 1<sup>er</sup> Août 1890.

Or le Tribunal fédéral a déjà prononcé à diverses reprises dans des contestations sur la durée d'un bail, que la valeur litigieuse devait être taxée au maximum au montant total du loyer afférent à la période objet de la contestation.\* Il est évident que, dans la règle, la valeur du litige sera sensiblement moins considérable que ce montant, aussi bien pour le bailleur que pour le preneur ; mais, eu égard à la difficulté que présenterait la détermination certaine de cette valeur dans la plupart des cas de cette nature, il a paru indiqué de considérer le dit montant comme étant la valeur litigieuse, ainsi que cela a d'ailleurs été admis dans plusieurs législations (voir par exemple : art. 8 de la procédure civile allemande). Bien que, dans l'espèce, le preneur ne se trouve pas au procès en face du bailleur, mais que la cause se démène entre le preneur et l'acquéreur de l'immeuble loué sur la question de savoir si et sous quelles conditions le preneur doit évacuer les lieux loués avant l'expiration du contrat de bail, il y a lieu néanmoins d'appliquer la même règle en ce qui concerne l'appréciation de la valeur de l'objet du litige, d'autant plus qu'il n'est point établi que cette application ne se justifie pas aussi pour des cas semblables. En effet, si les recourants font valoir que les lieux loués, qu'ils ont acquis pour 130 000 fr., ainsi que d'autres bâtiments pour 180 000 fr. étaient destinés à être démolis et que par ce motif ils ont signifié le congé aux autres locataires, qui l'ont accepté pour le 15 Avril, cette considération est sans importance en ce qui concerne la supputation de la valeur du litige actuel, puisque, en dehors de ce qu'il n'est point certain que les recourants pourraient relouer ou utiliser les appartements en question dès le 15 Avril 1889 jusqu'à l'époque où les intimés devront quitter le leur, — les circonstances alléguées par les dits recourants sont entièrement étrangères au bail litigieux et ne touchent aucunement les locataires ; elles ne sauraient être prises en considération lors de la supputation de la valeur de la contestation ;

\* Voir arrêts du Tribunal fédéral en les causes Gaudin contre Naville et Keck, 22 Mai 1885 ; Patriziato di Torricella e Taverna contra Casari e Gabbani, 4 Mai 1888.

c'est, au contraire, uniquement la valeur qui se rattache au bail relatif à la possession de l'appartement en litige qui est décisive à cet égard. Or il n'est point établi que cette valeur, si l'on se place uniquement au point de vue du tiers acquéreur, soit supérieure au prix de location jusqu'au 31 Juillet 1890. Une somme de 3000 fr., de l'existence de laquelle dépend la recevabilité du recours au Tribunal fédéral, n'est dès lors point en conteste, puisque le loyer annuel ne se monte qu'à 1730 fr. et que la valeur du litige, soit le loyer à partir du 15 Avril 1889 au 31 Juillet 1890, — à supposer que les recourants ne puissent pas provoquer la résiliation avant cette dernière date, — ne dépasserait pas 2234 fr. 60.

Par ces motifs,

Le Tribunal fédéral  
prononce :

Il n'est pas entré en matière, pour cause d'incompétence, sur le recours des sieurs Soutter et consorts.

52. Urtheil vom 13. April 1889 in Sachen  
Stampfli und Kyff  
gegen Käseereigesellschaft Hemmiken.

A. Durch Urtheil vom 15. Februar 1889 hat der Appellations- und Kassationshof des Kantons Bern erkannt :

1. Der klägerischen Käseereigesellschaft Hemmiken ist das Rechtsbegehren ihrer Klage zugesprochen und es wird der geforderte Betrag zinsbar erklärt zu 5 % vom 8. Oktober 1887 hinweg.

2. Die Beklagten, Jakob Stampfli-Felber und Mithaste, haben die 602 Fr. 70 Cts. betragenden Kosten an die Klägerin vor genannt zu bezahlen.

B. Gegen dieses Urtheil ergriffen die Beklagten die Weiterziehung an das Bundesgericht. Bei der heutigen Verhandlung beantragt ihr Anwalt : Es sei in Abänderung des vorinstanzlichen Urtheils die Klage abzuweisen, unter Kostenfolge, wogegen der Anwalt der Klägerin auf Bestätigung des angefochtenen Urtheils unter Kostenfolge anträgt.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung :

1. Durch Vertrag vom 10. Februar 1884 verkaufte die Käseereigesellschaft Hemmiken dem Käufer N. Luder aus Grafwil, Kantons Bern, ihre sämtliche Milch für die Zeit vom 1. Mai 1884 bis 30. April 1885, und vermietete demselben gleichzeitig ihr Käseereigebäude sammt Geräthschaften, mit Wohnung, Stallung u. s. w. Die Sommermilch (d. h. die Milch der Zeit vom 1. Mai bis 22. Oktober 1884) sollte auf 15. Dezember 1884 vollständig bezahlt werden (wobei übrigens der Käufer vorher monatliche Abschlagszahlungen von 400 Fr. zu leisten hatte). In § 11 des Vertrages ist bestimmt, der Käufer habe für Erfüllung seiner Verpflichtungen Bürgschaft zu bestellen, und wird sodann beigelegt : „Zudem kann die Käseereigesellschaft zu mehrerer Sicherheit die fabrizirten Käse als Unterpfand zurückbehalten, bis sie für ihr Guthaben bezahlt ist.“ Für „die in § 1 vorgesehene Sommermilch (1. Mai bis 22. Oktober 1884)“ verpflichteten sich die gegenwärtigen Beklagten, „diejenige Bürgschaft leisten zu wollen, welche § 11 vorschreibt.“ Der Käufer erfüllte seine Verpflichtung, die Sommermilch auf 15. Dezember 1884 vollständig zu bezahlen, nicht, sondern war der Käseereigesellschaft am 14. Februar 1885 von daher noch den Betrag von 5000 Fr. schuldig. Einige Mitglieder der Käseereigesellschaft Hemmiken erhoben in Folge dessen, Namens derselben, bei der Ersparnißkasse Gelterkinden ein Darlehen von 5000 Fr., aus welchem die einzelnen Milchlieferanten für die Sommermilch von 1884 befriedigt wurden. Zwischen der Käseereigesellschaft Hemmiken, dem Käufer Luder und den beklagten Bürgen fanden alsdann Unterhandlungen darüber statt, ob nicht Luder unter Bürgschaft der Beklagten die Schuld bei der Ersparnißkasse Gelterkinden übernehmen könnte. Luder, welcher auch einen Zins dieser Schuld bezahlt hat, war hiezu bereit, dagegen weigerten sich die beklagten Bürgen, auf diesen Vorschlag einzugehen. In der Folge gerieth Luder in Konkurs, und es belangte daher die Käseereigesellschaft Hemmiken die beklagten Bürgen auf Bezahlung des im Konkurse ungedeckt gebliebenen Betrages ihrer Forderung mit 4132 Fr. 10 Cts. Zu bemerken ist noch, daß die Käseereigesellschaft Hemmiken erst am 5. Mai 1888, nach bereits angehobenem Prozesse, als Genossenschaft in's Handelsregister eingetragen wurde. Die Beklagten hatten ihr deßhalb anfänglich im Wege des Zwi-