

b) Il est de même incontestable que les marchandises saisies le 10 Mars 1888 par la demanderesse en mains du sieur Augsburger se trouvaient alors à la disposition de celui-ci du consentement de Bourquin qui les avait envoyées à Augsburger afin qu'il les vendît en commission.

c) Enfin l'existence d'une connexité entre la créance et la chose retenue ne peut être contestée, Bourquin et Augsburger devant être considérés comme commerçants en ce qui a trait aux opérations relatives à l'objet du litige (voir message du Conseil fédéral concernant le C. O. et le commentaire de Schneider et Fick, ad. art. 224, chiffre 6), et l'al. 2 du même art. 224, prescrivant qu'entre commerçants il suffit, pour qu'il y ait connexité, que la créance et la possession de la chose résultent de leurs relations d'affaires. Or dans l'espèce, la créance de la défenderesse a sa source dans les billets de complaisance souscrits par Augsburger à l'ordre de Bourquin, sans que le premier ait été en réalité débiteur du second, et les marchandises retenues font partie de celles que Bourquin avait envoyées à Augsburger, pour les faire vendre à la commission par son entremise.

Toutes les conditions de l'exercice du droit de rétention aux termes du C. O. se trouvant ainsi réalisées il en résulte que la seconde partie des conclusions de la demande, — tendant à autoriser la faillite Bourquin à reprendre immédiatement la libre disposition et jouissance des marchandises saisies, à peine de dommages-intérêts en cas de retard, — ne saurait être accueillie.

6° La recourante tire enfin argument de ce que la défenderesse n'a jamais invoqué un droit de gage ou de rétention devant les instances cantonales et qu'à ce point de vue, la Cour de Justice n'était pas autorisée à reconnaître un droit de rétention en faveur de la faillite Augsburger.

Quel que puisse être le bien-fondé de cette critique, en présence de la circonstance que la Cour a en effet statué sur une question de droit de rétention qui, aux termes des actes du dossier, ne lui était pas soumise par les parties, la question de savoir si, conformément à la législation genevoise, le juge

était autorisé, comme le dit l'arrêt, à apprécier les droits des parties en sortant des moyens par elles expressément invoqués, est une question de procédure appelant l'application exclusive du code genevois sur cette matière : elle se soustrait dès lors au contrôle du Tribunal de céans, lequel n'est point compétent pour rechercher si le juge cantonal, en application de la procédure cantonale, était en droit d'admettre le moyen tiré d'un droit de rétention, dont les parties n'avaient fait état ni en première, ni en deuxième instance. Le dispositif de l'arrêt de la Cour sur les frais repose également sur l'application de la procédure cantonale et ne saurait dès lors pas être revu par le Tribunal fédéral, qui n'est point dans le cas de modifier le prédict arrêt au fond.

Par ces motifs,

Le Tribunal fédéral
prononce :

1° Il n'est pas entré en matière sur le recours, en tant qu'il a trait à un droit de propriété ou à un droit de gage de la faillite Augsburger, défenderesse, sur les marchandises en litige ; il n'est pas non plus entré en matière, pour cause d'incompétence, sur la question de savoir si la Cour de Justice était autorisée à admettre, par des motifs de procédure, le moyen tiré d'un droit de rétention.

2° Le recours est, quant au demeurant, écarté comme mal fondé, et l'arrêt rendu le 18 Mars 1889 par la Cour de Justice de Genève est confirmé tant au fond que sur les dépens.

59. Arrêt du 18 mai 1889 dans la cause Gasser contre
Grandjean et consorts.

Par jugement du 6 Mars 1889, le Tribunal cantonal de Neuchâtel a condamné Jules Grandjean, Constant et Numa Girard, à la Chau-de-Fonds, et la Société des Armes-Réunies, au dit lieu, défendeurs, à payer au demandeur Alcide Gasser, précédemment à la montagne de Villeret (Jura bernois),

actuellement à Saint-Imier, la somme de mille francs, à titre de dommages-intérêts, et mis à la charge des dits défendeurs les frais du Tribunal cantonal, liquidés à 129 fr.

Par écriture en date du 25 du même mois, le demandeur Gasser a recouru au Tribunal fédéral, concluant à ce qu'il lui plaise réformer le prédit jugement, en portant la somme allouée à titre de dommages-intérêts au chiffre de 5000 fr., ou ce que justice connaîtra.

La partie intimée a déclaré accepter le dit jugement et conclut au rejet du recours.

Statuant en la cause et considérant :

En fait :

1° Le 14 Octobre 1885, Alcide Gasser, d'une part, et Jules Grandjean et consorts, d'autre part, ont conclu un bail à ferme par lequel ces derniers ont remis à bail à Gasser les biens-fonds dont ils sont propriétaires à la Chaux-de-fonds, et connus sous la dénomination de Ferme du Petit Château et Haut des Combes, avec champs, prés et pâturages. Ce bail a été conclu pour trois ans, sans dédite, de Saint-Georges (23 Avril) 1886 à Saint-Georges 1889, pour le prix annuel de 2800 fr.

Ce bail stipule entre autres, sous chiffres 13, 14 et 16 les clauses ci-après :

« En cas de vente du domaine, le preneur devra achever » son bail en se conformant aux articles du présent acte.
 » Toutefois si l'acquéreur se réservait de pouvoir disposer » de la propriété avant l'expiration du terme, le fermier ne » pourrait s'y opposer et il devrait quitter à l'une des pro- » chaines époques de Saint-Georges, au choix du nouveau » propriétaire, moyennant en être prévenu six mois à l'avance » et être indemnisé convenablement à dire d'experts.

» Si par suite de vente ou pour autres causes, des parties » du domaine dont le retenant aurait eu la jouissance ve- » naient à être détachées, le prix du bail serait réduit dans une » proportion équitable et égale à celle du terrain distrait, » comparativement à la portion restante et eu égard à la na- » ture du terrain.

» Si le domaine est vendu pendant la durée du présent » bail, les propriétaires se réservent de pouvoir le résilier à » une époque de Saint-Georges moyennant un avertissement » préalable de six mois au moins et une indemnité en espèces » de 500 fr. »

Après la signature du bail et avant l'entrée en jouissance du locataire, les propriétaires ont vendu à la Société de tir les Armes-Réunies la plus grande partie du domaine affermé, y compris la ferme du Petit Château, sans aviser le preneur. La Société susnommée a fait ces acquisitions pour y établir des constructions permanentes de tir, un stand et une cible-rie ; c'est également sur cet emplacement que se sont élevées les constructions du tir cantonal de 1886. Toutes ces constructions étaient commencées avant le 23 Avril 1886.

L'acte de transport a été passé le 8 Mai suivant et il porte que la Société des Armes-Réunies est subrogée aux droits et obligations des vendeurs pour le bail conclu avec Alcide Gasser.

Dans l'intervalle, soit le 31 Décembre 1885, la Société avait informé Gasser de son acquisition, et des pourparlers eurent lieu en vue de déterminer l'indemnité que la Société reconnaissait devoir en principe, si le bail sortait ses effets.

Le 14 Avril 1886, Gasser fit signifier à Jules Grandjean et consorts et à la Société des Armes-Réunies un exploit par lequel il les informait des dits pourparlers et leur notifiait, dans le cas où aucun arrangement ne serait conclu jusqu'à la Saint-Georges, qu'il exigera que l'immeuble lui soit délivré en entier, sans retenue d'aucune partie, dans un état approprié à l'exploitation rurale pour laquelle il a été loué et qu'il les rend, le cas échéant, responsables de tout dommage.

Le 17 Avril, le conseil de Gasser a informé l'un des défendeurs de la rupture des négociations avec la Société des Armes-Réunies, et l'a avisé que Gasser doit rendre sa ferme et vendre son bétail avant la Saint-Georges; qu'il se présentera au Petit Château le 24 Avril pour en prendre possession, si, par impossible, ce domaine est dans un état approprié à l'exploitation rurale et tel qu'il l'a loué (C. O. art. 300), sinon, qu'il se retirera en se réservant tous ses droits.

Le 20 dit, Grandjean et consorts ont répondu qu'ils protestent contre les procédés de Gasser, puisque le domaine lui a été loué avec la réserve de pouvoir en distraire des parties; que Gasser doit entrer en possession du domaine sauf indemnité équitable et que c'est d'ailleurs à la Société des Armes-Réunies qu'il devra s'adresser pour toutes communications ultérieures. En outre, le lendemain 21 Avril, les mêmes font notifier à Gasser qu'ils tiennent sa signification du 14 dit pour nulle et non avenue.

Les 26/30 du même mois, Gasser a signifié à Grandjean et consorts, ainsi qu'à la Société des Armes-Réunies qu'ayant constaté que le domaine ne se trouvait pas à la date fixée par le bail dans un état approprié à l'usage prévu lors de la signature du contrat, il se départ du dit contrat, se fondant sur les art. 300, 123 et 124 C. O.

Le 29 Avril, Gasser avait reçu de son côté un exploit de Grandjean et consorts, le sommant d'occuper dans les 24 heures les lieux loués et lui donnant acte qu'ayant disposé d'une partie du terrain loué, en vue des constructions du tir cantonal, ils sont prêts à lui tenir compte d'une réduction de moitié du prix convenu pour l'année courante, et, pour les années suivantes, d'une indemnité de moins-value.

Le 25 mai, Grandjean et consorts ont notifié à Gasser que se basant sur sa faute et sur la non-exécution du contrat de sa part, ils se départent aussi du contrat, réservant leurs droits et des dommages-intérêts.

Gasser a mis en vente le 22 Avril 1886 son bétail, ses instruments aratoires et des meubles; ces objets ont été adjugés en vente publique pour la somme totale de 5582 fr. 50 c., soit pour 315 fr. 50 c. de moins que l'évaluation portée au procès-verbal d'estimation. Gasser a quitté à ce moment le domaine qu'il exploitait sur la montagne de Villeret et a repris une petite propriété près de Saint-Imier.

Il résulte enfin d'une constatation du Tribunal cantonal que durant l'année 1886, soit de Saint-Georges 1886 à Saint-Georges 1887, l'immeuble du Petit Château a rapporté à la Société des Armes-Réunies une somme de 1790 fr.

Par jugement du 6 Mars 1889, le Tribunal cantonal a statué comme il est dit ci-dessus, par les motifs dont suit la substance :

La distraction d'une partie du domaine avant la mise à exécution du bail, et le fait que le fermier était privé pendant la première année d'une assez grande partie du domaine et pendant les années suivantes d'une moins grande partie étaient de nature à amoindrir notablement l'usage de l'immeuble loué, lequel n'a pas été délivré au preneur dans l'état où celui-ci devait s'attendre à le recevoir à teneur de son bail : le preneur a donc été en droit de se départir de son contrat.

En vendant une partie de leur immeuble à la Société des Armes-Réunies dans les circonstances susrelatées, les défendeurs ont dépassé la limite du droit qu'ils s'étaient réservés dans leur contrat; ils ont ainsi commis une faute, mais légère seulement en présence des clauses de leur acte et de leurs offres d'arrangement. Ils doivent dans cette mesure à Gasser, aux termes de l'art. 51 C. O. la réparation du préjudice qu'il a éprouvé du chef de la vente de son bétail et de la nécessité où il s'est trouvé de chercher un nouvel établissement.

C'est à la suite de ce jugement que Gasser a recouru au Tribunal de céans et que les parties ont formulé leurs conclusions.

En droit :

2° La compétence du Tribunal fédéral, laquelle n'est d'ailleurs contestée d'aucune part, est indéniable, puisque la somme en litige devant le Tribunal cantonal était supérieure à 3000 fr., et qu'il s'agit de l'inexécution d'un contrat régi par le droit fédéral.

La cause appelle en outre l'appréciation des conséquences de faits juridiques et de sommations échangées entre parties en Avril 1886, à l'occasion du contrat lié le 14 Octobre 1885, soit depuis l'entrée en vigueur du code des obligations.

3° La partie intimée n'ayant pas recouru contre le jugement du Tribunal cantonal, et ayant, au contraire, conclu expressément à sa confirmation, il en résulte qu'elle admet,

avec le dit Tribunal, l'application des art. 277 et 300 C. O., disposant que si la chose est délivrée dans un état tel qu'elle soit impropre à l'usage, soit à l'exploitation pour lesquels elle a été louée, ou que cet usage soit notablement amoindri, le preneur a le droit de se départir du contrat conformément aux art. 122 à 125 du même code, et que si le bailleur est en faute, le preneur a droit, en outre, à des dommages-intérêts.

La question de responsabilité étant ainsi résolue, il y a lieu seulement de déterminer la quotité de ces dommages-intérêts, en prenant en considération les circonstances de la cause et les dispositions de la loi.

4° Il est, à cet égard, tout d'abord constant que dès avant le 23 Avril 1886, époque fixée pour l'entrée en jouissance du preneur, les intimés, soit la Société des Armes-Réunies, acquéreurs de la plus grande partie du domaine loué, avaient, par des travaux et constructions, mis la chose louée dans un état tel, que l'exploitation du dit domaine était devenue impossible dans les conditions prévues par le contrat de bail; que le preneur s'est vu dès lors dans la nécessité de se départir du dit contrat, de se défaire à perte de son bétail et de ses instruments aratoires et de chercher un nouvel établissement, au prix de sacrifices de temps et d'argent incontestables.

Ces faits constituent pour le demandeur Gasser un préjudice certain, qui a pu être prévu au moment de la conclusion du contrat comme une conséquence immédiate de son inexécution; il appartient au juge d'en tenir large compte dans l'évaluation du dommage en conformité de l'art. 116 C. O., alors que les défendeurs, ne consultant que leurs convenances du moment, sans se préoccuper des droits concédés au fermier par le bail, ont par leur faute rendu impossible l'exécution du dit contrat.

5° Cette faute est lourde, car les bailleurs, et l'acquéreur qu'ils s'étaient substitués, avaient été, soit par l'interpellation de l'ayant droit au bail, soit par l'effet du contrat (art. 117 et 123 C. O.) mis en demeure de respecter leurs obligations

contractuelles et avisés des conséquences résultant nécessairement de la non-délivrance du domaine destiné à une exploitation agricole; c'est au dernier moment que le fermier s'est vu privé des avantages et de la situation que lui assurait son contrat, sans avoir pu prendre les mesures propres à sauvegarder ses intérêts. Les dommages-intérêts à allouer au demandeur doivent donc être compensatoires du préjudice susvisé.

Le législateur fédéral, à l'art. 310 C. O., a déclaré qu'en cas de résiliation d'un bail à ferme ensuite de circonstances graves, qui en rendent la continuation intolérable à l'une des parties, l'indemnité à payer par celle qui rompt le contrat ne peut être inférieure au fermage d'une année.

Quoique cette disposition spéciale à la matière ne soit pas directement applicable, il y a lieu toutefois de la prendre en considération par analogie et d'élever à la somme de trois mille francs l'indemnité fixée à mille francs par les premiers juges.

En effet, dans les circonstances spéciales de la cause, la situation faite au fermier Gasser est certainement assimilable à celle d'un fermier qui serait déjà entré en possession du domaine loué.

6° La circonstance, relevée par le jugement cantonal, que la Société des Armes-Réunies avait en son temps offert au recourant une indemnité, également insuffisante, de 1400 fr., ne saurait avoir pour effet d'atténuer la responsabilité de la partie défenderesse, ni, par conséquent, d'entraîner une diminution de l'indemnité due par celle-ci ensuite de ses agissements arbitraires.

Par ces motifs,

Le Tribunal fédéral
prononce :

Le recours est admis, et le jugement rendu par le Tribunal cantonal de Neuchâtel le 6 Mars 1889 est réformé en ce sens que les défendeurs Jules Grandjean et consorts et la Société des Armes-Réunies sont condamnés à payer au recourant Alcide Gasser, la somme de trois mille francs, à titre de dommages-intérêts.