

redlicher Prüfung irrtümlich angenommen, es sei das Zeichen der Rekurrentin nicht geschützt; sie stellt im Gegentheil darauf ab, der Rekursbeklagte habe das Zeichen der Rekurrentin benutzt, obschon er sich im Zweifel befunden habe und habe befinden können, ob das Zeichen geschützt sei. War aber letzteres der Fall, so war der Rekursbeklagte verpflichtet, sich nach dem wahren Sachverhalte zu erkundigen; that er dies nicht, sondern nahm er ohne weiteres, ohne sich um ein etwa entgegenstehendes fremdes Recht zu kümmern, das Zeichen der Rekurrentin in Benutzung, so hat er bewusst rechtswidrig gehandelt.

Demnach hat das Bundesgericht  
erkannt:

Der Rekurs wird als begründet erklärt und es wird mithin das angefochtene Urtheil des Obergerichtes des Kantons Luzern aufgehoben.

## VII. Obligationenrecht. — Droit des obligations.

### 23. Arrêt du 24 Juin 1892 dans la cause Wüst.

Par convention du 8 Février 1889, Louise, veuve de Pierre Fleurdelys, usufruitière de divers immeubles de son mari, situés à Prilly, et dont ses enfants étaient nus propriétaires, les a loués au sieur Rod. Wüst, au dit lieu, pour le terme de 9 ans à partir du 25 Mars 1889 et pour le prix de 450 francs par an, payable par trimestre et d'avance.

Louise Fleurdelys, usufruitière, est décédée le 28 Décembre 1890. Par lettres des 20 Mars et 8 Avril 1891, son fils Jules Fleurdelys, à Genève, a dénoncé à Wüst la résiliation de son bail pour le 11 Novembre suivant, en se fondant sur l'art. 383 du Code civil vaudois.

Wüst persista, malgré l'avis de déguerpissement, à occuper les lieux loués, parce que, selon lui, l'art. 383 précité était en

fait abrogé en présence des art. 314 et suivants, et notamment de l'art. 310 al. 3 C. O.

Par exploit du 17 Novembre 1891, Fleurdelys a pratiqué au préjudice de Wüst un séquestre, pour parvenir au paiement du montant du fermage dès le 25 Septembre au 11 Novembre 1891, et renouvelé la sommation, à l'adresse du dit Wüst, de quitter les immeubles objets du bail.

Par jugement du 19-20 Février 1891, le président du tribunal civil du district de Lausanne, nanti du conflit, déclara résilié le contrat à bail à partir du 11 Novembre 1891 et condamna Wüst à supporter ses propres frais ainsi que la moitié de ceux de sa partie adverse.

Wüst recourut au Tribunal cantonal, qui rejeta le recours par arrêt du 5 Avril suivant, motivé en résumé comme suit :

Wüst savait qu'il avait traité avec une usufruitière, dont les droits sur les immeubles loués étaient restreints et devaient légalement prendre fin au décès de la dame Fleurdelys. A l'expiration de l'usufruit, le propriétaire avait le droit de résilier le bail, à teneur de l'art. 383 C. c. v., en donnant le congé prévu à l'art. 1231 *ibid.*, remplacé par l'art. 309 C. O.

C'est contre cet arrêt que Wüst a recouru, sous date du 21 Avril 1892, au Tribunal fédéral, concluant à ce qu'il lui plaise annuler le dit arrêt, ainsi que le jugement du Tribunal civil du district de Lausanne du 19-20 Février précédent. A l'appui de ces conclusions, le recourant fait valoir en substance :

Wüst conteste que la durée d'un bail à ferme conclu à terme dépende de la mort du bailleur, qu'il soit ou non usufruitier; il est dès lors indifférent que le recourant ait connu la qualité d'usufruitier de son bailleur, l'art. 383 C. c. v. étant abrogé de fait, dès 1883, par les dispositions du Code des obligations sur le bail, au moins pour ce qui concerne les baux à ferme conclus pour un temps déterminé. Les cantons ne peuvent créer des causes d'extinction d'obligations régies du reste par une loi fédérale, autres que celles prévues par la dite loi, alors qu'aucune réserve n'est faite de la compétence cantonale. L'art. 383 C. c. v. précité doit être considéré comme sans valeur, malgré la loi vaudoise de coordination du

31 Août 1892, et ce à *fortiori* lorsqu'il s'agit d'un bail à terme, dont les causes de résiliation sont strictement réglées et énumérées aux art. 314 à 316 C. O. ; l'art. 383 C. c. v. est en outre en flagrante contradiction avec l'art. 310 C. O., en ce qu'il ne prévoit pas d'indemnité pour résiliation prématurée. Il s'agit ici d'une question de bail et non d'usufruit, et le droit cantonal se trouve abrogé en cette matière. C'est ainsi à tort que Fleurdelys a requis le déguerpissement de Wüst en se fondant sur le seul art. 383 susvisé, et les séquestres pratiqués contre le recourant doivent être annulés.

Dans sa réponse, Fleurdelys conclut au rejet du recours, par les considérations ci-après :

La convention du 8 Février 1889 a été faite entre l'usufruitière des immeubles et le sieur Wüst, lequel ne pouvait dès lors ignorer qu'aux termes de l'art. 383 C. c. v. le bail devait prendre fin à la mort de l'usufruitière. Cet article n'a nullement été abrogé par le droit fédéral. Au surplus, même s'il l'eût été, on se trouverait en présence du dilemme suivant : ou bien le droit fédéral n'a pas prévu le cas, et en effet il n'est pas question de l'usufruit à cet égard dans le C. O., et alors le nu propriétaire n'a plus aucun délai à observer ; il reprend la chose immédiatement sans avoir besoin de donner congé ; ou bien le cas doit être prévu dans le C. O. et dans cette alternative le maximum de ce qui peut être réclamé par le locataire est ce qui est prescrit à l'art. 314 *ibid.* Dans l'une et l'autre de ces hypothèses, le recourant doit quitter l'immeuble qu'il occupe encore.

Par requête du 21 Avril 1892, Wüst avait conclu à ce que la Présidence du Tribunal fédéral l'autorisât, par voie de mesures provisionnelles, à continuer d'occuper, nonobstant la demande de déguerpissement dirigée contre lui, les locaux qu'il détient à titre de locataire de veuve Louise Fleurdelys, soit de J. Fleurdelys.

Par ordonnance motivée du 7 Mai écoulé, le président du Tribunal fédéral a repoussé la demande de mesures provisionnelles.

*Statuant sur ces faits et considérant en droit :*

1° La compétence du Tribunal fédéral est indéniable dans l'espèce et elle n'a point été contestée par la partie opposante au recours. En effet, à réitérées fois ce Tribunal a estimé qu'il peut être recouru à sa juridiction comme Cour de droit public, conformément à l'art. 2 des dispositions transitoires de la Constitution fédérale, lorsque les tribunaux cantonaux ont à tort appliqué le droit cantonal en lieu et place du droit fédéral en vigueur ; qu'en effet ce mode de procéder implique une violation du principe constitutionnel en vertu duquel la législation fédérale déroge au droit cantonal (voir arrêts du Tribunal fédéral en les causes Gerig, *Rec.* XII, p. 548, considérant 2 ; Flury, *ibid.* XIII, p. 438, considérant 3). Il y a donc lieu d'entrer en matière sur le fond du recours.

2° L'art. 383 C. c. v. dispose que « l'usufruitier peut jouir » par lui-même, donner à ferme à un autre ou même vendre » ou céder son droit à titre gratuit ; s'il donne à ferme, le » propriétaire et le fermier pourront, à l'expiration de l'usufruit, résilier le bail en s'avertissant réciproquement au temps » d'avance réglé pour les congés par l'art. 1231, sans, toute- » fois, que le fermier puisse exiger de récompense pour la ré- » siliation du bail. »

L'art. 1231 précité, s'occupant des délais de congé en matière de bail, statuait à son al. 4 que « s'il s'agit d'une ferme » de biens ruraux et si le congé est donné avant les 6 pre- » miers mois de l'année de ferme, le fermier ne pourra quitter » ou être renvoyé qu'à la fin de l'année. Si le congé est donné » après les 6 premiers mois de l'année de ferme, le fermier » ne pourra quitter la ferme ou être renvoyé qu'à la fin de » l'année suivante. »

Lors de la promulgation de la loi du 31 Août 1882 sur la coordination du Code civil avec le C. O., le législateur vaudois est parti de l'idée que l'art. 383, ci-haut reproduit, du C. c. n'est point abrogé par le Code fédéral, en ce qui concerne le droit du nu propriétaire de résilier le bail au décès de l'usufruitier, mais que le dit article se trouve en revanche modifié par la mise en vigueur du C. O., en ce que le délai d'avertissement prévu à l'art. 309 de ce dernier Code, se trouve subs-

titué à celui fixé à l'art. 1231 du C. c., lequel a été abrogé. Une preuve de la substitution du délai d'avertissement de l'art. 309 C. O. à celui de l'art. 1231 C. c. gît d'ailleurs dans le fait que ce remplacement se trouve expressément mentionné dans le texte de l'art. 383 du Code civil vaudois coordonné et expurgé (voir ce Code dans l'édition Bippert et Bornand, 4<sup>me</sup> édition 1885, p. 62). C'est là ce que reconnaissent également d'une manière concordante les deux jugements des instances cantonales dont est recours ; aussi la dénonciation du bail a-t-elle eu lieu, dans l'espèce, non point conformément aux dispositions ci-haut reproduites de l'art. 1231 C. c. v., mais pour la Saint-Martin, délai de congé prévu à l'art. 309 C. O.

3° La question à résoudre dans l'espèce est ainsi celle de savoir si l'art. 383 C. c. v., lequel prévoit la résiliation du bail au préjudice du fermier lors de l'expiration de l'usufruit, se trouve en contradiction avec le droit fédéral des obligations et ne saurait, dès lors, subsister.

Cette question doit être résolue négativement, ainsi que l'ont fait les instances cantonales.

En effet, il y a lieu de constater d'abord que le droit d'usufruit rentre dans la catégorie des droits réels, lesquels ne sont point régis par le C. O. et dont la réglementation demeure soumise au droit cantonal ; ce dernier peut ainsi statuer librement sur les causes d'extinction de l'usufruit.

Or l'art. 404 C. c. v. stipule que l'usufruit s'éteint, entre autres, par la mort de l'usufruitier ; Wüst n'ayant loué, par son bail, que les droits afférents à l'usufruitier, il en résulte qu'après le décès de ce dernier ces droits éteints ne sauraient persister en faveur du premier.

4° Le droit d'usufruit étant, ainsi qu'il a été dit, éteint dans l'espèce aux termes du droit cantonal applicable, il reste à résoudre la question de savoir si le fermier est tenu de quitter les lieux loués immédiatement après la mort du bailleur usufruitier ou s'il se trouve au bénéfice du délai prévu à l'art. 309 précité C. O. L'art. 316 C. O. ne règle le sort du bail à ferme qu'en cas de mort du fermier et le dit Code se tait sur les

conséquences, au point de vue de l'extinction du bail, de la mort du bailleur-usufruitier. Cette lacune apparente doit être remplie conformément à l'esprit du droit fédéral, en ce sens que le droit cantonal et le droit fédéral sont applicables chacun dans la mesure dans laquelle ils régissent respectivement la matière. Or les jugements attaqués reconnaissent qu'aussi dans le cas du décès de l'usufruitier il y a lieu à avertissement, par analogie sans doute avec la disposition de l'art. 314 du même Code, lequel astreint le nouvel acquéreur, en cas d'aliénation de la chose louée par le bailleur, à observer, en donnant congé au preneur, le délai prescrit à l'art. 309. Il n'existe en effet aucun motif pour ne pas assimiler, à cet égard, l'extinction du droit d'usufruit remis à bail, à l'extinction du bail ensuite de l'aliénation de la chose louée.

C'est donc avec raison que le juge cantonal a, d'une part, admis la résiliation du bail conformément à l'art. 383 C. c. v. et, d'autre part, astreint cette résiliation au délai fixé à l'art. 309 C. O.

5° Enfin le grief tiré par le recourant du fait que le contrat de bail a été résilié sans indemnité ne touche point le droit de résiliation du propriétaire, seul en question dans l'espèce. D'ailleurs, à teneur de l'art. 314 C. O., c'est le bailleur, soit ici l'usufruitier, et non le propriétaire, qui est passible de dommages-intérêts. De même l'indemnité prévue à l'art. 310 *ibid.* et réclamée par le recourant n'est point applicable, puisqu'elle n'était exigible qu'en cas de résiliation du contrat par le bailleur, tandis que, dans le cas actuel, le bail a été dénoncé par le propriétaire non-bailleur, et il n'y a pas lieu, à propos du présent recours, de rechercher si cette indemnité peut être réclamée de l'usufruitière ou de ses ayants droit, lorsque le bail porte sur un des droits d'usufruit.

Par ces motifs,

Le Tribunal fédéral  
prononce :

Le recours est écarté.