

clare vouloir « lui faire parvenir en temps utile ses instructions pour la réception des blés qui lui ont été *vendus* », et qu'il a conservé la même attitude jusqu'à fin Janvier 1892, sans faire parvenir au vendeur Boulet, ni à Bargy, de réclamation d'aucune sorte, et en particulier sans demander le double du contrat signé par Boulet, ce qu'il n'eût eu garde d'omettre, si cette forme spéciale eût encore été exigible dans l'intention des parties. Dans cette situation, c'est avec raison que l'arrêt estime qu'un contrat définitif de vente à des conditions déterminées a été conclu entre Bonhomme et Boulet fils (C. O. art. 1^{er}), et qu'il a condamné le premier à une indemnité envers sa partie adverse, pour non-exécution du contrat. (C. O. 260 et 110).

5° En présence des constatations de fait des instances cantonales, desquelles il résulte qu'une indemnité de 3 francs par 100 kilos de blé à livrer apparaît comme justifiée, vu la baisse considérable survenue à Rouen sur ce produit depuis la conclusion du contrat, il y a lieu de confirmer purement et simplement cette appréciation, d'autant plus qu'aucune circonstance de nature à faire modifier ce chiffre n'a été invoquée, et encore moins établie.

Par ces motifs,

Le Tribunal fédéral
prononce :

Le recours est écarté, et l'arrêt rendu entre parties par la Cour de justice civile de Genève, le 18 Mars 1893, est maintenu tant au fond que sur les dépens.

61. Arrêt du 2 Juin 1893 dans la cause Dubois
contre Sugnaux.

Outre les faits constatés par le jugement de la Cour de justice civile du canton de Genève, du 25 Février 1893, il résulte du dossier ce qui suit :

Par jugement du 25 Février 1893, la Cour de justice civile du canton de Genève a prononcé comme suit :

« La Cour admet l'appel interjeté par Sugnaux contre le jugement du tribunal de première instance du 21 Octobre 1892 ; au fond : réforme le dit jugement et statuant à nouveau : déboute la dame Dubois de ses conclusions, condamne l'intimée aux dépens de première instance et d'appel dans lesquels sera compris le coût des rapports d'experts. Ordonne la distraction des dépens au profit de M^e Pierre Moriaud, avocat, qui a affirmé en avoir fait l'avance. »

Contre ce jugement la demanderesse, dame veuve Dubois, a interjeté recours au Tribunal fédéral. A l'audience de ce jour, l'avocat D^r de Stoutz, au nom de la recourante, conclut à ce qu'il plaise au Tribunal fédéral, à la forme : admettre le recours que la demanderesse a formé contre l'arrêt de la Cour d'appel du 25 Février dernier, rendu au profit du sieur Sugnaux. Au fond : réformer le dit arrêt et jugeant à nouveau : confirmer le jugement de première instance, prononcer la résiliation du contrat de bail du 27 Août 1890 pour le plus prochain terme qu'il lui plaira fixer. Condamner le sieur Sugnaux en tous les dépens d'appel et de recours.

Statuant en la cause et considérant :

En fait :

1° Sugnaux est, depuis le 1^{er} Décembre 1890, fermier de la veuve Dubois à Châtelaine et paie un fermage de 1200 francs par an ; la durée du bail est de neuf ans. Au mois d'Août 1891, la veuve Dubois a fait pratiquer une saisie provisionnelle au préjudice de Sugnaux ; les causes de cette saisie ayant été acquittées par ce dernier, la veuve Dubois a modifié ses conclusions et demandé la résiliation du bail, Sugnaux ayant, — dit-elle, — gravement manqué à ses engagements en ne cultivant pas en bon père de famille la propriété affermée. Le tribunal de première instance a nommé trois experts avec mission de se rendre compte de la valeur des griefs invoqués par la veuve Dubois ; sur le vu de leurs rapports, il a prononcé la résiliation du bail, sans dommages-intérêts. Le tribunal de première instance estime, en effet, que rien ne démontre qu'actuellement déjà, un préjudice appréciable ait été causé par Sugnaux à la propriété et que la demande de résiliation a un caractère plutôt préventif. Appel ayant été

interjeté par Sugnaux de ce jugement, la Cour de justice civile du canton de Genève, statuant préparatoirement, a commis un nouvel expert, M. Dumur, pour examiner la propriété affermée, dire si le fermier l'exploite en bon père de famille, indiquer éventuellement les points sur lesquels l'exploitation laisserait à désirer. L'expert commis déclare dans son rapport que l'exploitation de la propriété de la veuve Dubois est, sur plusieurs points, de détail, et dans une certaine mesure, peu soignée, négligée, mal entendue, mais pas cependant jusqu'à pouvoir dire, au point de vue de ses résultats généraux, que Sugnaux ne cultive pas en bon père de famille, dans l'acception qu'on donne ordinairement à ce terme.

L'arrêt attaqué de la Cour de justice civile se base sur les considérations suivantes :

Les faits, tels qu'ils résultent des constatations des experts commis tant en première instance qu'en appel, sont les suivants : Sugnaux a un champ que pour la troisième fois il a semé en blé, ce qui constitue une faute en agriculture. La culture de ce champ, qui avait donné lieu à des observations de la part des experts au printemps 1892, paraît, d'autre part, avoir été modifiée, l'expert commis en dernier lieu constatant que le hersage et la culture apparente ont été bien faits. La culture de la petite vigne donne lieu également à certaines observations, la taille notamment étant défectueuse, mais le mal causé n'est pas irréparable. Quant à la culture des prés, qui constitue de beaucoup la partie la plus importante de l'exploitation du fermier, elle ne donne lieu qu'à une constatation de quelque importance, le défaut de curage des rigoles, cette faute, qui paraît remonter à une époque antérieure à l'entrée de Sugnaux dans la ferme, n'est pas non plus irréparable. Les faits constatés par les experts relativement aux bois taillis et aux arbres fruitiers ne sauraient être considérés comme ayant une réelle importance. Les fautes relevées à la charge de Sugnaux, en ce qui concerne la culture du blé et de la vigne, ne portant que sur une faible partie du domaine, ne sauraient jusqu'ici revêtir le caractère de manquements

graves aux obligations imposées au fermier par la loi et par son bail, les conséquences des manquements constatés peuvent être, en effet, facilement réparées par le fermier. Quant aux prés, ils paraissent avoir, d'une manière générale, été correctement entretenus, sauf le défaut de rigolage déjà signalé, il paraît constant, en particulier, que le fumier produit par le nombreux bétail du fermier n'en a point été distrait. Ces faits, contrairement à l'appréciation qui en a été faite en première instance, ne sont pas suffisants pour permettre en l'état de prononcer la résiliation du bail ; ils ne sauraient être considérés comme des contraventions graves aux obligations imposées au fermier par les articles 303 et 304 du Code des obligations. Les manquements signalés ne paraissent pas jusqu'ici de nature à causer du dommage sérieux à la propriété, dommage s'étendant au delà de la durée du bail. Il en pourrait être autrement si Sugnaux persistait à ne pas tenir compte des observations et constatations qui ont été faites, et les droits de la veuve Dubois demeurent réservés pour cette éventualité.

En droit :

2° Le litige porte sur la résiliation d'un bail conclu pour une durée de 9 ans à partir du 1^{er} Décembre 1890 et dont le fermage est de 1200 francs par an. La valeur litigieuse atteint donc le chiffre de 3000 francs exigé à l'art. 29 de la loi sur l'organisation judiciaire fédérale. La compétence du Tribunal fédéral est, par conséquent, établie.

3° D'après l'art. 313 C. O. le bailleur a le droit de résilier le bail si le fermier contrevient d'une manière grave aux obligations que lui imposent les art. 303 et 304 *ibidem*, et si, nonobstant sommation, il ne s'en acquitte pas dans un délai convenable fixé par le bailleur. En l'espèce il n'est pas contesté que le défendeur ait été dûment mis en demeure. La seule question à résoudre est donc celle de savoir si le fermier a contrevenu d'une manière grave à l'obligation d'exploiter la chose louée en bon père de famille (art. 303 C. O.) et de pourvoir à son bon entretien (art. 304 C. O.). A la vérité le contrat de bail précise à plusieurs égards les obligations du

fermier quant au mode d'exploitation du domaine affermé ; mais il ne contient pas de stipulations spéciales sur la résiliation. La résiliation n'est donc possible que si les conditions légales en sont données. Or, d'après la loi, le bailleur n'a le droit de résilier le bail qu'au cas où le fermier aurait gravement manqué à ses devoirs ; il ne suffit pas que le fermier ait commis des fautes quelconques dans l'exploitation de la chose louée, il faut qu'il se soit rendu coupable de manquements graves. En outre, en appréciant la conduite d'un fermier, il faut tenir compte du fait que celui-ci exploite dans son propre intérêt ; qu'il n'est nullement tenu d'améliorer le domaine affermé, mais qu'il est, au contraire, seulement obligé de rendre la chose louée, à l'expiration du bail, dans le même état que celui dans lequel il l'avait reçue. L'exploitation du domaine pendant la durée du bail est pour le compte du fermier ; des fautes d'agriculture, commises par lui, qui n'ont d'influence que sur le rendement du domaine pendant la durée du bail, ne lèsent donc aucunement les intérêts du bailleur. Des fautes de ce genre ne peuvent, par conséquent, autoriser ce dernier à résilier le bail ; ne peuvent, au contraire, donner lieu à résiliation, que des fautes de nature à causer au domaine affermé un tort durable, s'étendant au delà de la durée du bail. Des fautes, dont les conséquences peuvent être réparées pendant la durée du bail, ne sauraient en général autoriser le bailleur à résilier, sans autre, le bail, car des fautes de ce genre ne compromettent pas encore l'accomplissement de l'obligation du fermier de rendre, à la fin du bail, la chose louée dans l'état où il l'a reçue. Il en est autrement cependant si le fermier a fait preuve d'une incapacité ou d'une incurie telles qu'il est évident qu'il ne réparera pas, pendant la durée du bail, les torts par lui causés au domaine affermé.

En appliquant ces principes au cas présent, il résulte que l'arrêt attaqué de la Cour de justice civile ne repose sur aucune erreur de droit. Tout d'abord la circonstance que la Cour a accordé à l'expertise Dumur la préférence sur l'expertise de la première instance, n'implique évidemment

aucune erreur de droit ; il s'agit là d'une simple appréciation de fait. Or, en prenant pour base les résultats de l'expertise Dumur, on ne peut pas admettre qu'il soit constaté à la charge du défendeur des manquements graves, autorisant le bailleur à résilier le contrat. En effet, les manquements constatés par l'expertise Dumur sont ou relativement peu importants ou bien ils se caractérisent comme des fautes d'agriculture dont les conséquences peuvent facilement se réparer pendant la durée du bail. Le fermier s'est, à la vérité, rendu coupable de quelques fautes de commission et d'omission dans l'exploitation du domaine (dans la culture de la petite vigne, le rigoilage des prés, etc.) ; mais ces fautes ne sont pas de nature à détériorer le domaine d'une manière durable, à porter une atteinte sérieuse et irrémédiable à son état de productivité. Ce sont plutôt des fautes de détail, qui portent préjudice en toute première ligne au fermier lui-même, en diminuant, dans une certaine mesure, le rendement du domaine pendant la durée du bail et qui peuvent parfaitement se réparer avant l'expiration de celui-ci. Il n'est pas établi, non plus, que le fermier ait fait preuve d'une incurie telle que, déjà maintenant, on puisse envisager comme certain qu'il persistera à ne pas tenir compte des observations et constatations qui ont été faites. C'est donc avec raison que la Cour de justice civile a rejeté l'action en résiliation du bail. Si le défendeur persistait dans ses errements, malgré les avertissements reçus, les droits de la demanderesse demeurent réservés pour cette éventualité, ainsi que, du reste, la Cour de justice civile l'a déjà fait observer.

Par ces motifs,

Le Tribunal fédéral
prononce :

Le recours de dame veuve Dubois est écarté, et le jugement rendu entre parties, le 25 Février 1893, par la Cour de justice civile de Genève est maintenu tant au fond que sur les dépens.