

En l'espèce, ce n'est pas l'arrêt de la Cour d'Appel de Berne, du 27 avril 1893, qui a causé le dommage qu'allègue le demandeur, cet arrêt n'a fait que constater la nullité de l'opposition. En droit le dommage a été créé et l'obligation de la réparer est née, au moment où, le défendeur ayant fait une opposition irrégulière, ayant déclaré au Conseil tutélaire qu'il avait fait opposition régulière et celui-ci ayant lui-même laissé écouler le délai, il n'était plus possible de faire une opposition valable. Ce délai étant échu le 4 février 1889, c'est à partir de cette date que la prescription décennale courait; elle est arrivée à terme le 4 février 1899; le demandeur était donc à tard en ouvrant action en mars 1892.

6. — Les mêmes motifs ne peuvent pas être invoqués pour les actes commis par le défendeur postérieurement au 27 février 1892, date à laquelle il a été nommé conseil judiciaire extraordinaire du demandeur. Il ne s'agit plus là d'une gestion d'affaires sans mandat, mais d'actes que, de l'aveu même du demandeur, le défendeur aurait commis en sa qualité de conseil judiciaire extraordinaire. La Cour d'Appel de Berne constate que les actes incriminés datant de décembre 1893, la prescription décennale n'était pas acquise le 14 avril 1902; elle ajoute qu'on doit même admettre « puisqu'il s'agit » là d'une action d'un pupille contre son tuteur, — car le » conseil judiciaire doit évidemment être assimilé au tuteur, » — que la prescription a été suspendue jusqu'à la majorité » du demandeur et qu'elle n'a commencé à courir qu'à partir » du 9 avril 1901. »

Ceci posé, la Cour d'Appel constate que, soit le retrait des oppositions contre les nouvelles collocations attribuées à Choffat & C^o, à Antoine Fattet et à Victor et Annette Béchaux, soit l'introduction d'une procédure irrégulière contre Veuve Metthée et les héritiers Viette ne sont pas des actes personnels du conseil judiciaire extraordinaire, mais des actes de l'avocat désigné par le Conseil tutélaire pour sauvegarder les intérêts des mineurs Béchaux. On ne pourrait, dès lors, dit l'arrêt cantonal, les reprocher au conseil judiciaire qu'en établissant qu'il les a imposés à l'avocat, ce qui n'est pas même prétendu.

Mais toute cette question concerne uniquement l'étendue des pouvoirs et la responsabilité du conseil tutélaire, de l'avocat qu'il a désigné pour agir en son nom et du conseil judiciaire extraordinaire chargé de représenter les mineurs. Ce sont là des rapports qui ont leur source dans le droit de famille, qui sont réglés par les lois cantonales (CO 76) et qui, à ce titre-là, échappent absolument au Tribunal fédéral; celui-ci n'est donc pas compétent pour réformer l'arrêt rendu par la Cour d'Appel et de Cassation du canton de Berne en ce qui concerne les actes qu'aurait commis le défendeur comme conseil judiciaire extraordinaire, c'est-à-dire à partir du 27 février 1892.

Par ces motifs,

Le Tribunal fédéral
prononce :

Le recours d'Adolphe Béchaux est écarté comme mal fondé et l'arrêt de la Cour d'Appel et de Cassation de Berne est maintenu dans toutes ses parties.

13. Arrêt du 12 mars 1904, dans la cause

Zwikel, dem., rec. princ., contre Brissard et Lejeune, déf.,
rec. p. v. de jonction.

Bail à loyer; résiliation de la part du bailleur pour retard du paiement du loyer. — Actions du preneur en dommages-intérêts pour prétendu **enrichissement illégitime** et pour rupture injustifiée du bail. — Compensation, art. 131, al. 2 CO. — Effets de l'ordonnance d'expulsion. — Réduction proportionnelle du loyer pour détérioration de la chose louée, **art. 277, al. 2 CO.**

A. — Par convention du 25 juin 1901, Dame Brissard et Lejeune ont consenti au transfert d'un bail existant entre eux et Dame Bornand, locataire des locaux, installations et objets servant à l'exploitation des bains des Alpes, à Genève. Ce bail a été transféré au recourant principal Zwikel, aux fins de continuer l'exploitation des bains tels qu'ils existaient;

le bail devait prendre fin le 31 juillet 1908; le loyer était fixé à 4800 fr. par an; l'entretien de tous les appareils et objets mobiliers était à la charge du locataire, le propriétaire n'étant tenu que de la réfection des objets qu'une usure complète aurait mis hors d'usage. En vertu d'une convention spéciale Zwikel paya à Dame Bornand une reprise de 9000 fr.

A la fin de 1901 des difficultés ont surgi entre les propriétaires et le locataire au sujet de réparations; Zwikel prétendait, qu'étant donné l'état actuel des locaux et des objets loués, l'exploitation normale des bains était considérablement réduite. Il assigna les propriétaires en justice, le 20 février 1902; il demanda la nomination d'experts aux fins d'indiquer les travaux à exécuter et conclut à être autorisé à retenir son loyer jusqu'à terminaison de tous les travaux, sous réserves expresses, notamment, de réclamer des dommages-intérêts pour le préjudice causé. — Les propriétaires s'opposèrent à ces conclusions en déclarant que le locataire s'était engagé à exploiter les bains tels qu'ils étaient.

Le 10 mars 1902, Dame Brissard et Lejeune ont fait notifier au demandeur un commandement de payer la somme de 2400 fr. pour loyer à fin avril 1902; le commandement de payer N° 48 662 contenait l'avis comminatoire d'expulsion, prévu par l'article 287 CO. — Le locataire y fit opposition. — En réponse aux conclusions du demandeur, les défendeurs conclurent, en conséquence, reconventionnellement au paiement de cette somme de 2400 fr. pour loyer à fin avril 1902, et à la mainlevée de l'opposition faite au commandement de payer N° 48 662 par eux notifié.

B. — Par jugement du 2 mai 1902 le Tribunal de première instance a admis que, bien que l'entretien des appareils fût à la charge du locataire, celui-ci était en droit de demander que ces appareils lui fussent fournis dans un état qui permit de les entretenir et qu'il pouvait exiger que les locaux loués fussent entretenus dans un état approprié à l'usage pour lequel ils avaient été loués. Il y avait donc lieu de recourir à une expertise, pour savoir si les propriétaires avaient manqué à l'une ou à l'autre de ces obligations. Quant

à la conclusion reconventionnelle tendant au paiement du loyer, le Tribunal a constaté que Zwikel se bornait, dans sa demande, à faire des réserves pour réclamer des dommages-intérêts et qu'il n'y avait aucune raison justifiant le non-paiement du loyer. En conséquence le Tribunal a condamné le demandeur à payer aux défendeurs la somme de 2400 fr., il a donné mainlevée de l'opposition formée au commandement de payer N° 48 662, il a réservé au demandeur ses droits de réclamer des dommages-intérêts et commis deux experts aux fins de voir les locaux loués à Zwikel, dire s'ils étaient utilisables et si leur état défectueux provenait d'une usure complète ou d'un défaut d'entretien, enfin indiquer les réparations à faire.

C. — Fondés, tant sur la commination d'expulsion, que sur ce jugement resté sans recours, les défendeurs ont demandé au Tribunal, le 14 mai 1902, de prononcer l'évacuation des locaux loués à Zwikel; celui-ci avait payé le loyer, mais ne l'avait fait que le 6 mai. Le locataire s'opposa à l'évacuation pour le motif que, s'il n'avait pas payé dans le délai de 30 jours fixé, c'était que sa dette était éteinte par compensation. Par jugement du 27 mai 1902, le Tribunal a constaté que la mainlevée de l'opposition faite au commandement de payer N° 48 662 avait été prononcée le 2 mai, que le locataire avait acquiescé à ce jugement, resté sans recours, en payant le montant de la condamnation, soit le loyer dû au 30 avril 1902, que toutefois ce paiement n'avait eu lieu qu'après le délai de 30 jours fixé dans le commandement de payer; en conséquence, le Tribunal a prononcé l'évacuation immédiate des locaux loués.

Ce jugement a été confirmé en appel par la Cour de Justice civile, le 14 juin 1902. La Cour a estimé qu'elle n'avait pas à examiner la question de compensation, puisque cette question avait été tranchée par le jugement du 2 mai 1902, qui avait débouté le demandeur sur ce point, en le condamnant à payer le loyer dû et que Zwikel avait acquiescé à ce jugement en payant.

Le déguerpissement a eu lieu le 24 juin 1902.

D. — Le 28 juin 1902, les experts, nommés le 2 mai 1902, ont déposé leur rapport. Il résulte de cette pièce que les locaux pour les bains ordinaires sont appropriés à l'usage pour lequel ils ont été loués, sauf quelques réparations énumérées dans le rapport ; tandis que les locaux destinés aux bains spéciaux sont en mauvais état d'entretien, les murs sont dégradés, les claies pourries ; en ce qui concerne l'installation, l'état d'usure actuel, assez considérable, ne provient pas d'un défaut d'entretien de la part du locataire ; certaines installations ne sont pas à la hauteur des exigences modernes, d'autres sont en mauvais état. Les experts terminent leur rapport par ces mots : « d'une façon générale, les » locaux et l'installation ne sont plus en rapport avec les » exigences actuelles, ni dans un état de conservation qui en » permette l'usage avec un entretien normal. »

Après le dépôt du rapport, le demandeur Zwikel a reconnu devoir la somme de 357 fr. 80 c. pour loyer du 1^{er} mai au 24 juin 1902, date du déguerpissement ; il a conclu contre Dame Brissard et Lejeune au paiement d'une somme de 20 000 fr. à titre de dommages et intérêts pour enrichissement illégitime et préjudice causé, somme qui devait se compenser à due concurrence avec celle qu'il reconnaissait devoir lui-même. Il a, enfin, demandé la mainlevée du droit de rétention des propriétaires exercé sur ses meubles, suivant inventaire du 24 juin 1902. A l'appui de ses conclusions, il a déclaré : — d'une part, qu'il résultait de l'expertise que sa jouissance avait été diminuée de 50 % ensuite du mauvais état des locaux et objets loués et il a réclamé de ce chef 2400 fr., soit la moitié du montant du loyer d'une année ; — d'autre part, il a prétendu que c'était sans droit que les propriétaires avaient réclamé la résiliation du bail et son expulsion et qu'ils avaient repris ensuite, sans l'indemniser, l'exploitation des bains des Alpes pour lesquels lui avait payé 9000 fr.

Les défendeurs ont conclu à libération. Ils ont demandé que Zwikel fût reconnu leur débiteur des sommes de 715 fr. 60 c. pour solde de loyer au 24 juin 1902, et de 200 fr. à

titre de dommages-intérêts comme téméraire plaideur. Ils ont soutenu que Zwikel n'avait rien à réclamer puisqu'il avait pris les bains en leur état actuel et qu'eux-mêmes n'en avaient repris possession qu'ensuite d'un jugement passé en force de chose jugée.

E. — Par jugement du 23 janvier 1903, le Tribunal de première instance a débouté le demandeur de ses conclusions, l'a condamné à payer 715 fr. 60 c. pour loyer au 24 juin 1902 et débouté les défendeurs du surplus de leurs conclusions. Le demandeur a appelé de ce jugement.

Dans son arrêt du 4 juillet 1903, la Cour de Justice civile a jugé, en ce qui concerne la demande en dommages-intérêts, que c'est avec raison que le Tribunal de première instance l'a écartée en tant que basée sur le fait que les propriétaires auraient repris l'exploitation des bains ; en revanche, elle a estimé que, alors même que le bail avait été résilié ensuite de non-paiement du loyer, le locataire pouvait cependant faire valoir tous les droits qui lui compétaient en vertu de son contrat jusqu'au moment du déguerpissement ; la demande en dommages-intérêts, en tant que basée sur une diminution de jouissance de la chose louée, pendant la durée du bail, était donc recevable. L'expertise étant sans valeur pour vice de forme, la Cour de Justice civile a acheminé le demandeur et appelant à la preuve par témoins, par lui offerte, des faits mentionnés dans le rapport d'expertise ; la Cour a, cependant, déclaré qu'il ne saurait s'agir de prouver des faits relatifs à la transformation des appareils pour les mettre à la hauteur des exigences modernes, ces faits étant sans pertinence puisque Zwikel s'était engagé à exploiter l'établissement en son état actuel ; en revanche, la Cour a énuméré dans son jugement les points sur lesquels la nouvelle enquête devait porter ; ces points étaient relatifs à l'état de conservation des installations et des locaux et de leur utilisation pour un usage complet et normal. Cet arrêt est un de ceux dont est recours.

F. — Au cours de l'enquête, 19 témoins ont été entendus ; les deux experts cités comme témoins ont confirmé leur rap-

port qui a été corroboré par les autres dépositions. Le demandeur et appelant a alors réduit ses conclusions originaires de 20 000 fr. à 2400 fr., tout en maintenant le surplus.

Le 21 novembre 1903, la Cour de Justice civile a complété son arrêt du 4 juillet 1903 par le prononcé suivant qui fait avec lui l'objet du présent recours : « La Cour confirme » le jugement rendu entre parties, le 23 janvier 1903, en ce » qu'il a condamné Zwikel à payer aux intéressés la somme » de 715 fr. 60 c. pour solde de loyer ; le réforme pour le » surplus et statuant à nouveau, condamne Lejeune et les » mariés Brissard à payer à Zwikel la somme de 1200 fr. à » titre d'indemnité ; dit que les sommes se compenseront à » due concurrence ; donne mainlevée du droit de rétention » des propriétaires exercé, suivant inventaire N° 1567 du » 24 juin 1902. »

G. — Dans sa déclaration de recours en réforme au Tribunal fédéral, du 12 décembre 1903, le demandeur, recourant principal, déclare que l'arrêt du 4 juillet 1903 est contraire aux principes posés par le Tribunal fédéral, soit en matière d'évacuation, soit en matière de compensation. En ce qui concerne l'arrêt du 21 novembre 1903, il estime que c'est à tort que la Cour de Justice civile a, en présence du rapport d'expert, ramené à 25 % la réduction du loyer. En conséquence le recourant conclut à ce qu'il plaise au Tribunal fédéral :

« 1° Condamner les mariés Brissard et Léon Lejeune à payer à Zwikel 15 000 fr. à titre de dommages-intérêts, pour enrichissement illégitime ;

» 2° Les condamner à lui payer 2400 fr. à titre de réduction de loyer ;

» 3° Donner acte à Zwikel qu'il reconnaît devoir le loyer du 1^{er} mai au 24 juin 1902 en 715 fr. 60 c. ;

» 4° Dire que ces sommes se compenseront à due concurrence ;

» 5° Confirmer l'arrêt du 21 novembre 1903 en ce qu'il donne mainlevée du droit de rétention ;

» 6° Débouter les mariés Brissard et Léon Lejeune de toutes leurs conclusions. »

Dans leur recours par voie de jonction, les demandeurs conclurent à ce qu'il plaise au Tribunal fédéral : « Admettre et déclarer fondés leur recours partiel contre l'arrêt de la Cour de Justice civile du 4 juillet 1903 et leur recours en réforme contre celui du 21 novembre 1903 ; en conséquence annuler l'arrêt du 4 juillet en tant seulement qu'il achemine préparatoirement Zwikel à rapporter la preuve des faits ténorisés au dit arrêt et le confirmer pour tout le surplus, annuler l'arrêt du 21 novembre et, statuant à nouveau, débouter Zwikel de sa demande en paiement de 2400 fr. à titre de réduction de loyer. »

Statuant sur ces faits et considérant en droit :

1. — (Formalités, compétence.)

2. — Des diverses questions de droit soulevées au cours des procès qui se sont succédé entre parties, les recours adressés au Tribunal fédéral ne portent plus que sur deux points, savoir : d'une part, si ensuite de la résiliation du bail, du déguerpissement du locataire et de la reprise de l'établissement des bains des Alpes par les propriétaires, le demandeur et recourant principal a droit à des dommages-intérêts ; — d'autre part, si c'est à bon droit que la Cour de Justice civile a admis une réduction du montant du loyer, pour la durée déjà écoulée du bail, à raison d'une diminution dans la jouissance des locaux et objets loués.

3. — Le demandeur fonde, en premier lieu, sa demande en dommages-intérêts de 15 000 fr., sur le fait que les défendeurs se seraient illégitimement enrichis à ses dépens. Pour justifier cette réclamation il allègue qu'il aurait payé 9000 fr. de reprise au précédent locataire des bains des Alpes et qu'il aurait fait des frais de réparation et de réclame ; c'étaient les propriétaires qui, disait-il, allaient profiter des bénéfices qu'il s'était ainsi assurés.

La prétention du demandeur, pour autant qu'il la justifie de cette manière est sans aucune valeur. Les défendeurs ont donné en location à Dame Bornand et celle-ci a transféré

au demandeur les locaux et les installations des bains des Alpes ; ce sont ces locaux et ces installations que les défendeurs ont repris en leur possession après la résiliation du bail ; ils se sont bornés à reprendre ce qu'ils avaient loué ; ils ont agi dans la limite de leurs droits, on ne peut donc prétendre qu'ils se soient enrichis aux dépens du demandeur, sans cause légitime.

Les défendeurs n'ont pas participé au contrat spécial passé entre Dame Bornand et le demandeur. Ce dernier dit avoir payé 9000 fr. pour la reprise du commerce ; l'acte y relatif, produit au dossier, parle de lingerie et accessoires, et mentionne un engagement pris par Dame Bornand de ne se rétablir, ni de s'intéresser à un commerce du même genre, dans certaines limites, à Genève. Mais c'est là un contrat passé entre tiers, qui ne concerne nullement les défendeurs et il n'est ni allégué, ni établi que ceux-ci se soient appropriés des objets de lingerie ou des accessoires devenus la propriété du demandeur en vertu de ce contrat ; or indépendamment des locaux et des installations le commerce en question n'a juridiquement aucune valeur. Quant aux réparations d'entretien elles étaient à la charge du demandeur et les frais de réclame faits par lui ne peuvent évidemment pas faire l'objet d'un enrichissement illégitime. On ne voit dès lors pas en quoi les défendeurs se seraient enrichis.

4. — Le recourant principal fonde, en second lieu, sa demande en dommages-intérêts sur le préjudice à lui causé. A l'appui de sa prétention il allègue que la résiliation du bail et l'ordonnance de déguerpissement étaient injustifiées ; qu'en effet il lui était dû des dommages-intérêts pour diminution de jouissance de la chose louée, comme cela a été reconnu postérieurement, et que la Cour de Justice civile aurait dû admettre la compensation entre cette créance et le prix du loyer réclamé par les défendeurs.

Il est établi, en fait, que le locataire était en retard pour le paiement de son loyer, que les défendeurs lui ont assigné le délai comminatoire de trente jours fixé à l'art. 287 CO à la date du 10 mars 1902, et que le demandeur n'a payé que

le 6 mai 1902 ; il est donc indiscutable que les défendeurs étaient en droit de déclarer le bail résilié et de requérir le déguerpissement du demandeur. D'autre part, celui-ci déclare qu'il avait un droit à faire valoir en compensation, vu qu'il avait soulevé une prétention à des dommages-intérêts. Il est indiscutable qu'un débiteur peut opposer la compensation, lors même que sa créance est contestée (CO art. 131, al. 2 et T. F., arrêt du 19 avril 1901, Chardonnetseidenfabrik Spreitenbach c. Gerichtskasse Baden et cons. XXVII, 2^e partie, p. 174, consid. 4) ; en outre, il est aussi exact que la prétention du recourant a, par la suite, été reconnue fondée par l'instance cantonale supérieure et cela avec raison, ainsi qu'on le verra plus loin. Le demandeur était donc en droit d'opposer la compensation.

Mais la question ne se présente pas en la forme sous laquelle le demandeur la pose, car il n'a pas en fait opposé la compensation : En effet, dans sa première action, ouverte le 20 février 1902, il a conclu à être autorisé « à retenir son loyer jusqu'à terminaison de tous les travaux, sous réserves expresses, notamment, de réclamer des dommages-intérêts pour le préjudice. » Le Tribunal de première instance, dans son jugement du 4 mai 1902, a estimé que le demandeur ne formulait aucune réclamation pécuniaire et se bornant, en ce qui concernait les dommages-intérêts auxquels il pourrait avoir à prétendre, à demander que ses droits à cet égard lui soient réservés, il n'y avait aucune raison qui justifiait le non-paiement du loyer échu ; en conséquence le Tribunal a refusé la compensation, condamné le demandeur à payer le loyer en lui réservant ses droits pour réclamer tels dommages-intérêts qu'il appartiendrait. Ce jugement est resté sans recours ; le surlendemain le demandeur a payé le loyer, ce qui amène à la conclusion, comme le remarque la Cour de Justice civile dans son arrêt du 4 juillet 1903, que le demandeur a acquiescé au jugement. Il ne peut donc prétendre faire état de la compensation pour établir que la résiliation du bail était injustifiée.

5. — Le recourant principal commet également une erreur

en prétendant s'appuyer sur la jurisprudence du Tribunal fédéral, pour soutenir que la question de résiliation du bail et du déguerpissement est encore intacte. Il est exact qu'en cette matière, le Tribunal fédéral a jugé, à diverses reprises, que l'ordonnance d'expulsion n'a pas pour effet d'annuler le contrat de location et que la situation juridique du bailleur et du preneur reste intacte, de telle sorte que le locataire expulsé peut faire valoir ses droits contractuels par la voie de la procédure ordinaire (T. F., arrêt du 28 décembre 1896, Fischer c. Horn, XXII, p. 1076 et loc. cit.).

Mais dans les cas dont le demandeur invoque la similitude, il s'agissait d'expulsions prononcées ensuite de procédure sommaire et non pas comme en l'espèce, après un jugement devenu définitif condamnant le preneur au paiement du loyer et après le versement par celui-ci de la somme due.

La résiliation du bail et l'ordonnance de déguerpissement qui ont permis aux propriétaires de reprendre les bains des Alpes, ayant été prononcées après un jugement passé en force de chose jugée, ne peuvent motiver une demande de dommages-intérêts.

6. — L'art. 277, al. 2 CO autorise le locataire à exiger une réduction proportionnelle du loyer lorsqu'une détérioration de la chose louée se produit pendant la durée du bail. En outre d'après l'art. 276 CO le bailleur est tenu non seulement de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, mais encore de l'entretenir en cet état pendant toute la durée du bail.

C'est sur ces dispositions que le demandeur se fonde pour demander une réduction du loyer sous forme de dommages-intérêts. Les défendeurs opposent à cette prétention que le demandeur a pris les choses en l'état et qu'il a déchargé les propriétaires de leur responsabilité.

L'état approprié à l'usage qu'on veut faire de la chose louée ne peut pas être établi d'une façon abstraite; il varie suivant les cas; il faut tenir compte de l'état des lieux et choses au moment de la délivrance. Cela est d'autant plus vrai, en l'espèce, que dans l'acte de transfert du bail de

Dame Bornand au demandeur, — acte dans lequel les défendeurs sont intervenus, — le nouveau preneur a déclaré, entre autres, vouloir continuer dans les locaux loués « l'exploitation des bains des Alpes tels qu'ils existent. » Il est certain que le demandeur n'est pas en droit de réclamer une diminution du prix du bail, parce que les installations des bains des Alpes ne seraient plus en rapport avec les systèmes et les exigences d'hygiène et de confort que réclament actuellement les établissements de ce genre. A ce point de vue-là le demandeur était tenu à se contenter des systèmes déjà installés et existant dans les locaux loués. Mais à côté des défauts apparents, il y a les défauts cachés, les défauts d'usure, ceux qui ne peuvent être constatés au cours d'une inspection, comme celle que l'on pratique ordinairement au début d'un bail. Pas plus le fait que le preneur a pris les choses en l'état, après inspection, que celui qu'il a déclaré vouloir continuer l'exploitation des bains tels qu'ils existent, ne peuvent libérer les propriétaires de l'obligation de répondre de défauts cachés constatés plus tard. Les défendeurs ne sont donc pas déchargés en l'espèce de toute responsabilité quelconque et l'on ne peut faire aucun grief au demandeur de ne pas avoir adressé de réclamation avant le début du 3^e trimestre, pour autant qu'il s'agit de défauts non-apparents. (Conf. T. F. du 25 janvier 1899, Azzolini c. Geiger, XV, p. 286.)

Le contrat de bail qui liait les parties porte que : « l'entretien de tous les appareils et objets mobiliers demeure à la charge du locataire qui devra rendre le tout sans autre usure ou détérioration que celle provenant d'un usage normal; le propriétaire ne sera tenu que de la réfection des objets qu'une usure complète aurait mis hors d'usage. » Cette disposition vise uniquement l'entretien usuel et ne peut avoir la portée de dispenser les propriétaires de leur obligation de livrer et maintenir les locaux et installations, objets du contrat, dans un état approprié, qui permette un usage et un entretien normal. Or, les experts et témoins ont déclaré que, d'une manière générale les locaux et les installations n'étaient pas dans un état de conservation qui en permit l'usage

moyennant un entretien normal, et que l'état d'usure constaté n'était pas le fait du locataire. Il a, d'autre part, été établi que le demandeur a constamment eu des ouvriers dans son établissement pour procéder à des réparations nécessaires par le mauvais état des objets loués.

Il ressort de ce qui précède que les locaux et objets loués par les défendeurs au demandeur étaient atteints de défauts d'usure, non apparents, que celui-ci peut n'avoir pas constaté lors de l'inspection qu'il a faite, que les bains des Alpes n'ont pas été livrés et entretenus dans un état approprié à l'usage auquel ils étaient destinés. Le demandeur est donc en droit de demander une réduction du loyer pour diminution de jouissance.

7. — Tenant compte des dépositions testimoniales et spécialement de celle des deux témoins qui avaient à l'origine fonctionné comme experts, la Cour de Justice civile a estimé équitable de fixer à 25 % la diminution de jouissance soufferte par le locataire, pendant la période durant laquelle il a dirigé les bains des Alpes. Elle a, en conséquence, arbitré à 1200 fr. le montant à allouer au demandeur à titre de dommages-intérêts. Cette somme fixée ex aequo et bono, paraît équitable; ce prononcé n'est en opposition ni avec la loi, ni avec les pièces du dossier. Il n'y a dès lors aucun motif pour que le Tribunal fédéral modifie l'indemnité allouée.

Par ces motifs,

le Tribunal fédéral
prononce :

Le recours en réforme de Léon Zwickel et le recours par voie de jonction des époux Brissard et de Jules Lejeune sont déclarés mal fondés. Les arrêts de la Cour de Justice civile de Genève, du 4 juillet 1903 et du 21 novembre 1903 sont confirmés dans tout leur contenu.

VI Erfindungspatente. — Brevets d'invention.

14. Urteil vom 29. Januar 1904

in Sachen Klumpp, Kl., W.-Befl. u. Ver.-Kl., gegen

Dubler, Bevl., W.-Kl. u. Ver.-Befl.

Nichtigkeitsklage. Begriff der Erfindung.

A. Durch Urteil vom 11. September 1903 hat das Handelsgericht des Kantons Zürich erkannt:

Sowohl die Klage als die Widerklage werden gutgeheißen und es werden daher das schweizerische Patent des Beklagten Nr. 24,164 für einen Reklameschild und das Patent des Klägers Nr. 25,524 auf eine für Fahrzeuge bestimmte Uhr mit federnder Aufhängung als nichtig erklärt; der Beklagte ist verpflichtet, das Patent Nr. 24,164 zu löschen, ebenso der Kläger das Patent Nr. 25,524.

B. Gegen dieses Urteil hat der Kläger und Widerbeklagte rechtzeitig und in richtiger Form die Berufung an das Bundesgericht ergriffen mit dem Antrag auf Abänderung des angefochtenen Urteils in dem Sinne, daß die Widerklage, d. h. die Nichtigkeitsklage gegen das klägerische Patent Nr. 25,524 gänzlich abgewiesen werde.

C. In der heutigen Verhandlung erneuert der Vertreter des Klägers und Widerbeklagten diesen Berufungsantrag, und stellt ferner den eventuellen Antrag, die Sache sei zur Aktenvervollständigung an das kantonale Gericht zurückzuweisen in dem Sinne, daß eine Expertise darüber aufzunehmen sei, ob der Gegenstand des klägerischen Patentes als eine Erfindung zu betrachten sei.

Der Vertreter des Beklagten und Widerklägers trägt auf Bestätigung des angefochtenen Urteils an, und beantragt eventuell ebenfalls Rückweisung und Aktenvervollständigung durch Expertise darüber, daß der Gegenstand des Patentes des Klägers und Widerbeklagten keine schöpferische Idee in sich trage.