

54. Arrêt du 22 Avril 1893 dans la cause  
Masse Déglon contre Blum.

Prononçant par jugement du 16 Janvier 1893 sur le litige pendant entre parties, la Cour civile du canton de Vaud a prononcé ce qui suit :

« La Cour civile adjuge en principe la conclusion de Thérèse Grivel et dit que le défendeur Déglon est tenu de lui payer une somme de mille francs à titre de dommages-intérêts. Ce dernier est, à son tour, reconnu fondé dans sa conclusion N° 3 et doit ainsi être relevé par Michel Blum de cette condamnation. Les frais de Thérèse Grivel sont mis à la charge de G. Déglon, qui est admis à les réclamer à Blum. Celui-ci paiera aussi les frais de la partie défenderesse et gardera, en outre, à sa charge ses frais personnels. »

C'est contre ce jugement que Blum a recouru au Tribunal fédéral, concluant avec dépens à l'adjudication des conclusions libératoires prises par lui en réponse.

La masse Déglon a maintenu, tant en ce qui la concerne qu'en ce qui regarde dame Grivel, les conclusions formulées devant la Cour cantonale.

*Statuant en la cause et considérant :*

*En fait :*

1° Par convention notariée Martin, le 12 Décembre 1887, Louis-Marc-Henri Larpin a déclaré louer à Gumann Déglon, cafetier à Lausanne, les locaux du rez-de-chaussée de la maison du bailleur rue du Pont 8, à Lausanne, destinés à l'exploitation d'un café-restaurant. Par le même acte Larpin loue, en outre, à Déglon, pour son logement, un appartement au premier étage, ainsi qu'une chambre au deuxième, plus les dépendances nécessaires.

La durée du bail fut fixée à 9 ans, à partir du 25 Mars 1888, pour finir à pareille époque de l'année 1897, et le prix annuel était de 2000 francs, soit 1500 francs pour les locaux industriels et 500 francs pour l'appartement. Le premier s'é-

tait réservé la faculté de faire les aménagements et installations nécessaires à son industrie, et cela sous la surveillance du propriétaire. Il fut, en outre, expressément convenu que le bail ne pourra être résilié, ni ensuite de la mort du propriétaire, ni ensuite de la vente de son immeuble.

Par acte reçu Chatelan notaire, le 14 Juin 1892, Louis-Marc-Henri Larpin a vendu le dit immeuble à Michel Blum, marchand de chaussures à Lausanne. Cet acte de vente porte, entre autres, la clause suivante :

« L'entrée en jouissance commencera le 25 Juin courant, époque dès laquelle Michel Blum sera subrogé à tous les droits, mais aussi à toutes les obligations de H. Larpin vis-à-vis des locataires. L'acquéreur reconnaît avoir suffisante connaissance des baux à loyer en cours, et spécialement du bail passé avec Gumann Déglon, le 12 Décembre 1887, lequel dispose à son art. 6 que ni la mort du propriétaire, ni la vente de l'immeuble ne seront une cause de résiliation. Les conventions passées avec les locataires sont remises à l'acquéreur, qui aura à répondre à toutes réclamations à l'entière décharge du vendeur. »

Gumann Déglon a vendu son fonds de commerce et fait cession de son bail à Thérèse Grivel, femme séparée de biens d'Alphonse, domiciliée à Lausanne, laquelle est entrée en jouissance le 24 Juillet 1892, ainsi qu'il conste des deux actes du 10 Août suivant, reçus Ponnaz, notaire.

Sous date du 30 Juillet 1892 Thérèse Grivel fit inviter verbalement Michel Blum, en sa qualité de nouveau propriétaire, à donner à celle-ci l'autorisation d'exercer l'industrie que le locataire Déglon avait installée dans les lieux loués, autorisation que requiert la loi vaudoise du 29 Mai 1888 sur la vente en détail des boissons.

Par lettre du 3 Août 1892, Blum répondit qu'il ignorait complètement les tractations et la reprise du café Déglon ; qu'il avait loué son café au dit Déglon, et qu'il n'a aucune autorisation à donner à Thérèse Grivel.

Par exploit du 5 Août, Thérèse Grivel et Gumann Déglon sommèrent Blum d'avoir à délivrer dans les 48 heures à

Thérèse Grivel l'autorisation de demander patente. L'exploit ajoute qu'à défaut par Blum de satisfaire à cette mise en demeure, les instants le rendent, dès ce jour, responsable de tous dommages qui résulteraient, pour l'un ou l'autre, de ce défaut de consentement, notamment des amendes dont les instants pourraient être frappés, et des conséquences d'une fermeture de l'établissement. Cette mise en demeure demeura toutefois sans effet.

En date des 3 et 17 Août, le préfet de Lausanne prononça contre Thérèse Grivel deux amendes, la première de 75 francs et la seconde de 150 francs, pour vente au détail de boissons alcooliques, sans être pourvue de la patente ; le 17 Août au soir le préfet fit fermer le café, qui ne put être réouvert que le 22 dit, ensuite d'un permis provisoire délivré par le département de justice et police, et déclaré valable jusqu'au moment où interviendra le jugement définitif dans le procès engagé par Thérèse Grivel.

Par convention liée en cours de procédure, le 29 Août 1892, Michel Blum a accepté l'évocation en garantie de G. Déglon, et a pris place au procès, en qualité d'évoqué en garantie personnelle.

Le 23 Novembre 1892, la faillite du défendeur G. Déglon a été déclarée, et l'action a été suivie, en son nom, par sa masse.

Devant la Cour civile les parties ont pris des conclusions de la teneur suivante :

A. Thérèse Grivel a conclu à ce qu'il soit prononcé avec dépens que G. Déglon est débiteur de la demanderesse d'une somme de 6000 francs, modération réservée, pour dommages-intérêts résultant du défaut par lui de procurer à Thérèse Grivel la libre jouissance des lieux loués, et de l'inexécution du contrat du 10 Août 1892.

B. G. Déglon a conclu :

1° Contre dame Grivel, à libération des conclusions prises contre lui, pour autant que des circonstances de fait, aujourd'hui ignorées, l'autoriseraient à contester toute valeur au contrat de remise de bail qu'il a consenti en faveur de la demanderesse.

2° Subsidiairement, quant à la quotité des dommages réclamés, il s'en réfère à justice.

3° Contre M. Blum, G. Déglon conclut à être relevé par M. Blum de toute condamnation à des dommages-intérêts, qui pourrait être prononcée en faveur de dame Grivel, ainsi que de toute condamnation aux dépens du présent procès.

M. Blum a conclu, tant exceptionnellement qu'au fond, à libération avec dépens des conclusions prises contre lui par G. Déglon dans sa réponse.

Statuant sur ces conclusions, la Cour civile a prononcé ainsi qu'il a été dit ci-dessus, par les motifs dont suit la substance :

C'est à tort que Blum allègue que l'acte du 12 Décembre 1887 doit être envisagé comme un bail à ferme ; la chose louée par Larpin à Déglon n'est, en effet, productive d'aucun fruit, puisqu'il s'agit du bail de locaux (art. 274 C. c.) ; en outre la personnalité de Déglon n'a pas constitué un élément essentiel du contrat, comme s'il se fût agi du cas d'un bail à ferme. Enfin la condition exigée par l'art. 302 C. O. pour le bail à ferme ne se trouve pas en l'espèce, la patente étant à la charge du preneur et non du bailleur.

En échange des prestations mises à sa charge, Thérèse Grivel devait recevoir de son vendeur la possibilité d'exploiter son industrie ; or Déglon ne lui a pas fourni la patente nécessaire à cet effet. Il est dès lors responsable vis-à-vis d'elle du dommage causé, consistant dans les amendes mises à la charge de Thérèse Grivel, et en la fermeture de son établissement, perte de clientèle, etc. Blum a été subrogé aux droits et obligations du vendeur à l'endroit des locataires de l'immeuble ; il avait dès lors l'obligation de donner, comme propriétaire, l'autorisation prévue par la loi du 29 Mai 1888, en vue de l'exploitation de l'industrie exercée dans les locaux remis à bail à Déglon ; ayant refusé cette autorisation, Blum a mis Déglon dans l'impossibilité de faire délivrer à Thérèse Grivel la patente susmentionnée. Déglon était autorisé à sous-louer à dame Grivel (art. 285 C. O.) ; il doit donc être admis dans sa conclusion tendant à être relevé par Blum de toute

condamnation vis-à-vis de la demanderesse. Blum était tenu, de par l'acte du 14 Juin 1892, de faire jouir la sous-locataire, et devait donner l'autorisation en question. La sous-location pouvait avoir lieu verbalement (C. O. 275); c'est ce qui a eu lieu le 24 Juillet 1892. Blum, subrogé aux droits de Larpin, avait à s'enquérir auprès de Déglon de l'usage que celui-ci avait fait de l'art. 285 C. O., et ne peut exciper du fait que lui, Blum, n'aurait aucun lien de droit avec dame Grivel, pour justifier son refus d'autorisation à la patente de cette dernière, autorisation nécessaire aux termes de l'art. 11 de la loi vaudoise du 29 Mai 1888. — Déglon ayant le droit de sous-louer, il n'avait pas à faire desservir, ainsi que l'insinue Blum, son établissement par un fermier. Blum n'a d'ailleurs pas même prétendu que la sous-location lui ait causé un préjudice. Blum seul doit donc être rendu responsable du dommage éprouvé par la demanderesse, et dont la quotité, en prenant en considération tous les éléments de la cause, doit être arbitrée à 1000 francs.

*En droit :*

2° La compétence du Tribunal fédéral pour statuer sur le présent litige a été reconnue par les deux parties, et elle existe en effet. Il est vrai que, aussi devant la Cour cantonale, la masse Déglon a seulement conclu à ce que Blum soit condamné à lui restituer le montant auquel il pourrait être condamné vis-à-vis de dame Grivel, et que ce montant, dès le moment où dame Grivel n'a pas recouru contre le jugement cantonal, ne s'élève qu'à 1000 francs. Mais dame Grivel a conclu, devant la Cour cantonale, à l'allocation d'une indemnité de 6000 francs, et, comme le litige qui la divisait d'avec la masse Déglon était soumis au droit fédéral, la cause aurait pu également être portée devant le Tribunal fédéral. En présence de la possibilité d'un semblable recours, l'on ne saurait prétendre que la valeur en capital du litige pendant entre la masse Déglon et Blum devant l'instance cantonale ait été définitivement réduite à 1000 francs, et que dès lors la condition exigée par l'art. 29 de la loi sur l'organisation judiciaire fédérale en ce qui concerne la valeur du litige n'existe

pas en l'espèce. La possibilité de recourir au fond au Tribunal fédéral n'était, en revanche, pas donnée dans la cause Castelli contre Etat de Vaud et commune de Grandson (voir arrêt du Tribunal fédéral du 11 Février 1893), attendu que dans cette dernière espèce c'était le droit cantonal qui devait être appliqué; il en résulte que la valeur en capital du droit de recours de la commune de Grandson contre l'Etat de Vaud, et de celui de la commune de Grandson contre Castelli avait été fixée *définitivement* à une somme inférieure à 3000 francs, ce qui, ainsi qu'il a été dit, n'est pas le cas dans le litige actuel. Il est indifférent, à cet égard, que dame Grivel ait accepté le jugement cantonal; ce qui est décisif, c'est que cette sentence eût pu être portée par voie de recours devant le Tribunal fédéral, et que dame Grivel eût pu faire valoir devant ce Tribunal ses conclusions primitives.

3° Au fond, il y a lieu d'admettre, avec l'instance cantonale, qu'il s'agit, dans l'espèce, d'un bail à loyer et non d'un bail à ferme. Blum, soit son auteur Larpin, a cédé à Déglon seulement l'usage des locaux destinés à l'exploitation d'un café-restaurant, tandis que Déglon était tenu de s'assurer le droit d'exploitation par l'obtention d'une patente. Or, à teneur de l'art. 296 C. O., le bail à ferme suppose la cession au fermier de la jouissance d'un immeuble ou d'un droit productif en vue de la *perception des fruits ou produits*. Ce droit productif n'est autre, dans le cas actuel, que le droit d'exploitation d'un établissement public; mais, ainsi qu'on l'a vu, ce droit n'a pas été cédé par Larpin, ou par Blum à G. Déglon, mais ce dernier l'a acquis directement de l'Etat au moyen d'une patente délivrée en son nom. Or, de simples locaux, sans le droit d'exploitation, ne peuvent produire des fruits ou donner des produits, dont Larpin ou Blum eussent pu concéder la perception à Déglon. Aussi les parties ont-elles en réalité, comme cela résulte du contrat lui-même, considéré et désigné la dite convention comme un bail à loyer, et non comme un bail à ferme. C'est, dès lors, à tort que Blum invoque l'art. 306 C. O., lequel interdit de sous-affermer la chose sans le consentement du bailleur.

4° C'est l'art. 285 C. O. qui est applicable en la cause, disposition statuant que le locataire a le droit de sous-louer tout ou partie de la chose louée, pourvu que ce droit ne soit pas exclu par convention, et qu'il ne résulte de ce fait aucun changement préjudiciable au bailleur, ce qui n'a point été allégué dans l'espèce par le défendeur. L'alinéa 3 du précité article, disposant que la cession de bail est assimilée à la sous-location, est également important dans le litige actuel : il en résulte que la cession du bail à loyer par le locataire n'a pas d'autre effet, vis-à-vis du bailleur, que la sous-location ; les droits et obligations découlant du bail vis-à-vis du bailleur principal ne se transportent pas sur la personne du cessionnaire, mais demeurent en celle du locataire ; le cessionnaire, soit sous-locataire, n'entre dans un rapport contractuel qu'avec le locataire, son bailleur, et nullement avec le bailleur principal. Il est, par conséquent, hors de doute que la question de savoir si M. Blum était tenu de signer la déclaration requise par dame Grivel en vue de l'obtention d'une patente de café-restaurant, doit être résolue au regard du rapport contractuel existant entre Blum et Déglon, et qu'il faut dès lors rechercher si, à teneur de ce rapport, Blum était obligé vis-à-vis de Déglon de délivrer la déclaration demandée.

5° A cet égard il est établi, d'une part, que Blum a assumé toutes les obligations que le bailleur originaire Larpin avait contractées vis-à-vis de Déglon, et, d'autre part, que les rapports de droit civil, existant entre Larpin et Déglon ensuivants du contrat de location du 12 Décembre 1887, n'ont été modifiés en aucune façon par la loi vaudoise du 29 Mai 1888 sur la vente des boissons alcooliques. Tout ce qui concerne le bail à loyer est réglé par le Code fédéral des obligations, et les cantons n'ont plus aucun droit de légiférer sur cette matière ; aussi, de fait, la loi vaudoise précitée n'a-t-elle nullement pour but d'imposer au bailleur de locaux destinés à la vente des boissons, des obligations vis-à-vis du locataire ; elle a uniquement en vue de faire dépendre l'obtention d'une patente par le locataire, de la signature d'une demande d'autorisation par le bailleur, lequel est responsable du prix de la patente vis-à-vis de l'Etat.

Il y a lieu d'admettre dans la règle que le propriétaire de pareils locaux, qui les loue en vue de l'exploitation d'un café-restaurant en connaissant les dispositions de la loi cantonale, assume aussi l'obligation, avec ses conséquences juridiques, de donner la déclaration nécessaire à l'obtention de la patente par le locataire. On pourrait seulement se demander si le propriétaire accepte par là également l'obligation de donner la dite déclaration en faveur d'un sous-locataire, ainsi que la responsabilité légale du paiement du prix de la patente pour ce dernier. Il s'agit, en effet, à cet égard d'un rapport de confiance et le propriétaire, soit le bailleur principal, ne saurait être tenu de transporter sans autres cette confiance, qu'il a en son locataire, sur la personne d'un sous-locataire. Il est vrai que le locataire est responsable, à côté du sous-locataire, des émoluments payés par le bailleur pour ce dernier ; mais cette responsabilité du locataire n'offre pas toujours, en cas de sous-location, la même sécurité pour le propriétaire, que si le locataire exploitait lui-même les locaux. La loi vaudoise tient compte de ces circonstances, en autorisant le transfert de la patente à une autre personne, locataire ou sous-locataire, sans qu'il soit nécessaire de demander et d'obtenir une patente nouvelle.

6° Toutefois, dans l'espèce, le contrat de bail a été conclu antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi vaudoise de 1888 sur la vente des boissons, et l'on ne peut ainsi pas prétendre que le bailleur Larpin, lors de la passation du dit contrat, ait assumé tacitement la nouvelle et importante obligation que la dite loi impose aux propriétaires. Si Larpin, soit son successeur Blum, ont donné volontairement à Déglon la déclaration dont il s'agit, et ont ainsi accepté de le garantir pour l'émolument de patente, afin d'éviter la résiliation du contrat de location, il ne s'en suit aucunement qu'ils aient assumé par là la même obligation en faveur d'un sous-locataire éventuel du dit Déglon ; au contraire, cette obligation n'eût pu résulter que d'une convention spéciale, qui n'a pas été alléguée, et encore moins prouvée.

D'ailleurs en présence, d'une part, de la possibilité du transfert légal à dame Grivel de la patente de Déglon, et,

d'autre part, de la circonstance, connue de tous deux, que dame Grivel ne pouvait, sans ce transfert ou sans l'obtention d'une nouvelle patente, continuer l'exploitation de Déglon, il est incompréhensible que Déglon et dame Grivel aient attendu la condamnation de cette dernière à deux reprises à l'amende pour exploitation illicite, et la fermeture temporaire du café, pour faire les démarches qui ont permis à dame Grivel de continuer l'exploitation de l'établissement.

Dame Grivel et Déglon eussent aisément pu éviter tout dommage, en sollicitant antérieurement au 17 Août 1892, jour de la fermeture de l'établissement par l'autorité, — et jusqu'à droit connu, — une patente provisoire, qui a été accordée plus tard, et au bénéfice de laquelle la demanderesse se trouve encore aujourd'hui.

7° Il suit de ce qui précède que Blum doit être libéré de toute responsabilité de relever le défendeur Déglon, soit la masse de ses biens en discussion, de la condamnation à mille francs de dommages-intérêts prononcée au préjudice du prêt Déglon en faveur de dame Grivel. Il va de soi que le recourant doit être également libéré de tous les frais mis à sa charge par le jugement attaqué.

Par ces motifs :

Le Tribunal fédéral  
prononce :

1° Le recours est admis, et le jugement de la Cour civile du canton de Vaud, du 16 Janvier 1893, réformé en ce sens que Michel Blum est dispensé de toute obligation de relever le sieur Déglon, soit la masse de ses biens en discussion, de la condamnation du dit Déglon à 1000 francs de dommages-intérêts en faveur de dame Grivel.

2° Les frais de Thérèse Grivel demeurent à la charge de la masse Déglon, sans recours contre Michel Blum ; la masse Déglon supportera également les frais de Michel Blum devant les instances cantonales.

55. Urteil vom 29. April 1893 in Sachen Gamper gegen Konkursmasse der Kreditbank Winterthur.

A. Durch Urteil vom 9. Dezember 1892 hat das Handelsgericht des Kantons Zürich erkannt: Von der Anerkennung der Beklagten, daß sie dem Kläger 9096 Fr. 70 Cts. nebst Zins zu 5 % seit 1. Dezember 1892 schulde, wird am Protokoll Vormerkung genommen und die Beklagte bei dieser Anerkennung behaftet; im übrigen ist die Klage abgewiesen.

B. Gegen dieses Urteil ergriff der Kläger die Weiterziehung an das Bundesgericht. Bei der heutigen Verhandlung beantragt sein Anwalt, es sei in Abänderung des vorinstanzlichen Urteils die Beklagte zu verpflichten, dem Kläger die Summe von 36,866 Fr. 45 Cts. plus Zins à 5 % vom 1. Dezember 1891 an zu bezahlen, eventuell sei die Beklagte zu verurteilen, ihm gegen Lieferung der 125 Aktien des Zürcher Bankvereins die seiner Zeit bezahlten 76,802 Fr. 80 Cts. zurückzubezahlen, eventuell müßte der Kurs der Bankvereinsaktien zur Zeit seiner sachbezüglichen Offerte zu Grunde gelegt werden, wonach die Klagesumme sich auf 33,052 Fr. 80 Cts. belaufen würde.

Der Anwalt der Beklagten und Rekursbeklagten trägt auf Abweisung der gegnerischen Beschwerde und Bestätigung des angefochtenen Urteils an.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1. Die Parteien standen seit längerer Zeit im Geschäftsverkehr namentlich in der Weise, daß der Kläger als Börsenagent von der Beklagten mit Aufträgen zum Kauf und Verkauf von Börseneffekten betraut wurde. Am 23. September 1891 schrieb der Kläger an die Beklagte: „Ich habe per Ende courant für meine eigene Rechnung verkauft 125 Bankvereinsaktien, die Sie mir „gest. in Liquidation per ultimo gegen meine Vergütung von „76,802 Fr. 80 Cts. vorlegen wollen.“ Gemäß Auftrag der Beklagten an den Zürcher Bankverein vom 26. September wurden dem Kläger die 125 Stück Bankvereinsaktien (gleichzeitig mit andern Papieren) in der Septemberliquidation der Zürcher Börse geliefert und auf gleichem Wege vergütete dieser der Beklagten