

Verkehrs, ohne Not nicht entschlossen. Geht es aber hiernach nicht an, die vor der Eintragung der erfolgten Kapitalserhöhung ausgegebenen Aktien nach Analogie von Art. 623 als nichtig zu erklären, so fehlt damit auch die Grundlage für die angestellte Bereicherungsklage.

10. — Die Einrede des Irrtums und Betruges endlich erledigt sich, wie die Vorinstanzen zutreffend angenommen haben, durch die Erwägungen, denen das Bundesgericht mit Bezug auf Aktienzeichnungen in konstanter Praxis, insbesondere in dem Urteil vom 16. Februar 1906 in Sachen Darmstädter gegen Chemische Fabrik Schlieren (BGE 32 IIS. 102f.), gefolgt ist. Danach ist die Rückforderung von Aktieneinzahlungen wegen Täuschung der Aktionäre durch Organe der Gesellschaft ausgeschlossen.

Demnach hat das Bundesgericht  
e r k a n n t :

Die Berufung wird abgewiesen und das Urteil des Obergerichts des Kantons Aargau vom 28. Juni 1915 bestätigt.

**95. Arrêt de la 1<sup>re</sup> Section civile du 11 décembre 1915**  
dans la cause  
**Gauthier et consorts contre Canton.**

**Bail à loyer:** L'obligation du preneur d'utiliser les locaux loués n'existe que dans certains cas particuliers, notamment lorsque les locaux sont aménagés spécialement pour le commerce en vue duquel ils sont loués et qu'une clientèle particulière est attachée à ces locaux en raison de leur situation et du genre de commerce auquel ils sont destinés.

A. — François-Eugène Gauthier, père, a exploité pendant un certain nombre d'années un commerce de chapellerie dans un immeuble lui appartenant, situé rue de

la Balance n° 5, à La Chaux-de-Fonds. En 1904, Gauthier remit son commerce à dame Blum, qui lui paya, outre la valeur des marchandises se trouvant en magasin, la somme de 10 000 fr. Par contrat du 28 janvier 1909, dame Blum céda, à son tour, son commerce à François Canton, négociant à La Chaux-de-Fonds. Le contrat portait, sous chiffre III : « M. Canton paiera à M<sup>me</sup> Blum pour prix de l'installation et de la reprise du commerce une somme convenue de 10 000 fr. ; à cette somme il y a lieu d'ajouter le prix des marchandises tel qu'il résultera de l'inventaire qui sera dressé. » Le 30 mars 1909, Gauthier père conclut avec Canton un contrat de bail d'une durée de 5 années, allant du 30 avril 1909 au 30 avril 1914. Le prix de location était fixé à 3400 fr. par année. Comme objet du bail le contrat indique : « Le bailleur remet au preneur, qui accepte, à l'usage de magasin et atelier côté ... de sa maison, rue de la Balance 5, composé d'un magasin au plain pied ainsi qu'une chambre et cuisine à l'usage de bureau, le premier étage à l'usage de magasins et atelier. »

Le 15 septembre 1912, Canton conclut avec la Société du Théâtre de La Chaux de Fonds un contrat de bail portant sur des locaux situés dans la maison n° 25, rue Léopold Robert, à La Chaux-de-Fonds, « à l'usage de magasin, atelier et logement ». Le bail devait commencer le 15 septembre 1912 pour finir le 30 avril 1912. Canton ouvrit son nouveau magasin le 5 octobre 1922. Néanmoins il continua à exploiter régulièrement son magasin de la rue de la Balance jusqu'au mois d'avril 1913. A cette époque, il se mit à liquider les marchandises qui se trouvaient dans ce magasin. Le 26 mars 1913, il avait obtenu de la Préfecture du district de La Chaux-de-Fonds l'autorisation de procéder à une liquidation générale dans le délai du 1<sup>er</sup> avril 1913 au 1<sup>er</sup> avril 1914. A partir de janvier 1914, Canton cessa presque complètement l'exploitation du magasin de la rue de la Balance, avisant le public par des affiches que « le magasin est transféré 29 rue Léopold Robert 29, au Casino ».

Estimant que cet état de choses était contraire au baif et de nature à lui causer un préjudice en rendant plus difficile à l'avenir la location du magasin, François Gauthier a fait notifier, le 12 février 1914, à Canton une mise en demeure d'avoir à exploiter régulièrement le magasin loué jusqu'à l'expiration du bail. Canton n'obtempérant pas à cette mise en demeure, Gauthier l'assigna devant le Juge de paix de La Chaux-de-Fonds, lequel, pour des motifs de procédure, ne put statuer sur le litige.

B. — François Gauthier, père, Eugène Gauthier, fils, dame Marie-Victorine Gauthier née Hugon, agissant tant en son nom personnel qu'au nom de son fils mineur François-Angé-René Gauthier, ont alors introduit contre Canton une demande, datée du 21 mars 1914, tendant à ce qu'il plaise au Tribunal cantonal de Neuchâtel : condamner le défendeur à payer aux consorts demandeurs la somme de 2000 fr. ou ce que justice connaîtra, à titre de dommages-intérêts, avec intérêts à 5 % dès la signification de la demande.

Le défendeur a conclu au rejet de la demande.

C. — Le Tribunal cantonal du canton de Neuchâtel a écarté la demande par jugement du 6 octobre 1915. Le Tribunal constate en fait : Il n'est pas démontré que le magasin des demandeurs soit spécialement aménagé pour un commerce de chapellerie. Les témoignages prouvent que les 10 000 fr. payés à dame Blum par le défendeur comprenaient la clientèle, estimée 5000 fr. Le Tribunal ajoute « qu'il en a certainement été de même lorsque dame Blum a repris le commerce de F. Gauthier ». Le défendeur a considérablement développé le commerce qu'il avait repris. Il n'est pas prouvé que la fermeture du magasin soit la raison pour laquelle les demandeurs ne l'ont pas loué. En droit, le Tribunal considère : Le locataire n'a l'obligation d'utiliser les locaux loués que dans des cas spéciaux, en particulier lorsque le propriétaire de l'immeuble, dans lequel se trouve le magasin, a un droit légitime à la plus-value du magasin, due à une ancienne

clientèle attachée à sa maison. Mais, en l'espèce, le propriétaire a renoncé à se prévaloir de ce fait en vendant la clientèle. Du reste, les demandeurs ne paraissent pas avoir attribué une grande importance à ce que le défendeur exploitât un commerce de chapellerie dans les locaux loués. Le bail ne spécifie pas le genre de commerce que le défendeur devait exploiter, et dans ses annonces Gauthier n'a pas cherché sérieusement à louer son magasin à un chapelier, puisqu'il s'est borné à offrir « un magasin avec vitrines ». Enfin il semble que le prix élevé du bail et les circonstances actuelles soient seuls cause de la difficulté qu'ont les demandeurs à trouver un locataire.

D. — Les demandeurs ont recouru en temps utile au Tribunal fédéral contre ce jugement. Ils reprennent les conclusions de leur demande.

Le défendeur a conclu au rejet du recours.

Statuant sur ces faits et considérant  
e n d r o i t :

1. — Les recourants soutiennent, mais à tort, que certaines constatations de fait de l'instance cantonale sont en contradiction avec les pièces du dossier. Il résulte des déclarations de dame Blum que le défendeur a repris le commerce dans les mêmes conditions qu'elle, « c'est-à-dire moyennant la somme de 10 000 fr., comprenant à la fois le mobilier et l'agencement ». Et dame Blum ajoutait : « Il n'a pas été spécialement question de la clientèle, qui était comprise dans la reprise ». Le Tribunal cantonal a donc pu admettre que dame Blum avait payé à Gauthier une somme de 10 000 fr. outre la valeur des marchandises se trouvant en magasin.

Le témoignage de Tiersbier, dont l'interprétation est critiquée par les recourants, porte que, lors des pourparlers en vue du contrat, « la clientèle fut évaluée à 5000 fr. ». Et le témoin Bertschinger a déclaré : « Avant la prise de l'inventaire j'ai entendu Canton demander à Gauthier si on devait porter à l'inventaire les 5000 fr. pour le matériel

et l'agencement ainsi que les 5000 fr. pour la clientèle, mais je n'ai pas entendu la réponse de Gauthier. » L'instance cantonale n'a donc pas interprété ces dépositions d'une façon inadmissible lorsqu'elle a considéré que, dans le prix de 10 000 fr. convenu pour la reprise, l'agencement du magasin était estimé 5000 fr. et la clientèle 5000 fr...

2. — Les recourants reprochent également à l'instance cantonale d'avoir admis que Gauthier « ne paraît pas avoir attaché lui-même une grande importance à ce que ses locataires exploitent un magasin de chapellerie » dans les locaux loués. Mais c'est là une question de fait que le juge cantonal a résolue dans les limites de ses compétences. Les demandeurs ne prétendent d'ailleurs pas que cette solution d'un point de fait soit en contradiction avec les pièces du dossier. Au reste, le recours est pauvre en arguments d'ordre juridique, et, en ce qui concerne la question, importante au premier chef, de l'existence et de l'étendue du préjudice prétendument causé par la non-utilisation du magasin, il est insuffisamment motivé. Les recourants auraient dû, tout au moins, fournir au Tribunal fédéral les éléments nécessaires pour pouvoir établir le dommage. Ils ne l'ont pas fait, et par ce motif déjà le recours doit être écarté.

3. — Au surplus, la demande apparaît comme mal fondée dans son principe même. Le Tribunal fédéral a, il est vrai, admis dans certains cas l'obligation du locataire d'utiliser les lieux loués jusqu'à l'expiration du bail ; mais il a déduit cette obligation de circonstances particulières qui font défaut en l'espèce. D'après cette jurisprudence (voir RO 28 II p. 242 et suiv. cons. 4 ; 33 II p. 604 et suiv. cons. 3 et 37 II p. 31 et suiv. cons. 2), l'obligation du preneur d'exploiter les locaux loués devra notamment être admise lorsque ces locaux ont été spécialement aménagés pour le commerce en vue duquel ils ont été loués et que, par suite, la non-utilisation des locaux les déprécie, en en rendant plus difficile la location, qui n'intéresse qu'un cercle restreint et spécial de négociants.

Il est exact que, dans l'espèce actuelle, le magasin situé dans la maison des demandeurs renferme depuis plus de 20 ans un commerce de chapellerie, mais il n'a pas été aménagé spécialement à cet effet. En outre, rien, dans le dossier, ne permet d'admettre l'existence d'une clientèle particulière, attachée à cette maison. Le bail conclu entre les parties ne stipule pas que le magasin était loué spécialement en vue de l'exploitation d'un commerce de chapellerie, et l'instance cantonale relève avec raison que, dans la plupart de leurs annonces, les demandeurs n'ont pas attribué de l'importance à ce point. Enfin il résulte des constatations du Tribunal cantonal que Gauthier père, en remettant son commerce, a cédé sa clientèle et que le défendeur l'a acquise dans la suite. La perte de cette clientèle ne saurait donc plus fonder un droit des demandeurs à des dommages-intérêts de ce chef. On peut encore remarquer qu'au contraire de ce qui s'était produit dans le cas Fischer (RO 37 II loc. cit.) le défendeur n'a pas ouvert son nouveau magasin vis-à-vis de celui situé dans l'immeuble des demandeurs et qu'il n'a ainsi point abusé de son bail pour détourner à son profit la clientèle qui pouvait être attachée au magasin de la rue de la Balance en raison de sa situation.

Dans ces conditions, les circonstances ne sont pas telles en l'espèce que l'on puisse admettre l'obligation du défendeur d'exploiter jusqu'à l'expiration du bail son commerce dans le magasin loué par les demandeurs. Dès lors, il n'a pu violer cette obligation. En admettant le contraire dans le cas particulier, on limiterait outre mesure la liberté économique du preneur, étant donné surtout qu'il s'agit d'une cessation de commerce.

Par ces motifs,

le Tribunal fédéral

prononce :

Le recours est écarté et le jugement attaqué confirmé.