

ist. Dieses Wissen hat aber der Kläger spätestens nach der Konkurserklärung über Klaus erlangt und es wäre daher die Klage als bereits im Februar 1915 verjährt anzusehen, sofern man unter den Verantwortlichkeitsgründen lediglich die zur Verantwortlichkeit Anlass gebenden Tatsachen versteht.

3. — Wenn man aber auch unter Heranziehung des Art. 60 OR zum Beginne des Verjährungslaufes noch die Kenntnis des Schadens verlangt, so kommt man zu keinem andern Schlusse. Es kann unerörtert bleiben, ob hier diese Kenntnis schon mit dem Konkurse des Schuldners eingetreten sei. Jedenfalls ist sie, wie die Beklagte zutreffend hervorhebt, mit der am 6. Juli 1914 erfolgten Genehmigung des Nachlassvertrages vorgelegen. Bei diesem Anlasse konnte der Kläger den Umfang des Schadens feststellen, ersehen, dass 75% seiner Forderung durch zwangsweisen Erlass verloren waren. Schon dazumal hätte der Kläger für diese 7500 Fr. auf Ersatz klagen können. Er weist freilich noch auf Möglichkeiten hin, wodurch dieser Verlust anderweitig hätte eingebracht werden können, so auf eine denkbare Beihilfe der Verwandten des Klaus zur Befriedigung seiner Gläubiger und darauf, dass eine Betrugsklage den Nachlassschuldner noch zu grössern Leistungen hätte veranlassen können. Allein an solche Hoffnungen konnte sich der Kläger nicht anklammern, um mit seiner Klage zuzuwarten. Freilich erhielt er im Juni 1915, als er sich schliesslich mit 18% begnügen musste, noch Kenntnis davon, dass sein Verlust sogar die 75% übersteige. Er war aber nicht genötigt die Klageanhebung soweit hinauszuschieben, bis er genau wusste, ob auch die Nachlassdividende nicht voll erhältlich sei, wie er denn auch nur die 75% eingeklagt und auf jenen Mehrverlust keine Rücksicht genommen hat.

4. — Muss hiernach die Verjährungseinrede gutgeheissen werden, so mag immerhin beigefügt werden, dass die Klage auch inhaltlich nicht hätte geschützt werden können (folgt Begründung hiefür).

Demnach hat das Bundesgericht
erkannt:

Die Klage wird unter Guttheissung der erhobenen Verjährungseinrede abgewiesen.

9. Arrêt de la 1^{re} Section civile de 23 Février 1917
dans la cause
Société immobilière Rhône-Centre contre Bochatay.

Recours en réforme: calcul de la valeur litigieuse en cas de conclusions principales inférieures à 2000 fr. et de conclusions reconventionnelles supérieures à ce chiffre.

A. Par contrat du 5 mai 1907 Bochatay a loué l'Hôtel du Nord pour une durée de dix ans allant du 1^{er} juin 1907 au 31 mai 1917, moyennant un loyer annuel de 4300 fr. L'immeuble appartient depuis 1912 à la Société immobilière Rhône-Centre qui a repris les obligations résultant du bail. L'article 10 du contrat dispose: « L'entretien de la toiture et des fers-blancs de la toiture est à la charge de la propriétaire. »

Bochatay a fait expertiser en 1912 l'état de l'immeuble; l'expert a constaté que des réparations nombreuses et urgentes s'imposaient. Bochatay a ouvert action en concluant à ce que la Société défenderesse soit condamnée à effectuer ces réparations et à lui payer une indemnité de 1000 fr.

Ensuite d'un rapport des experts qui ont constaté que les nombreuses gouttières de la toiture entraînaient des dégradations, le Tribunal de première instance a, par jugement du 9 janvier 1914, condamné la Société à exécuter les travaux indiqués par les experts et a renvoyé la cause à l'instruction en ce qui concerne les dommages-intérêts. La Société a exécuté les travaux mais a toutefois

appelé du jugement ; cet appel a été déclaré irrecevable par la Cour de Justice le 6 novembre 1914, par le motif qu'en procédant aux travaux la Société avait acquiescé au jugement.

B. — Le demandeur a porté à 5000 fr. ses conclusions à des dommages-intérêts. Par jugement du 22 février 1915 le Tribunal a écarté les conclusions de la défenderesse tendant à ce que le demandeur fût condamné à procéder à des réparations locatives et a ordonné une expertise aux fins d'évaluer le préjudice causé par la non-exécution des travaux incombant à la propriétaire.

Les experts ont évalué ce préjudice à 4823 fr. 43.

Le demandeur a conclu alors à l'allocation d'une indemnité de 5823 fr. 43 (les experts ayant commis une erreur de soustraction de 1000 fr. à son préjudice).

La défenderesse a conclu à libération et reconventionnellement au paiement du loyer à fin novembre 1915, soit 4300 fr., sous offre d'imputer 1075 fr. payés comme acompte.

Par jugement du 15 novembre 1915, le Tribunal de première instance, après correction de diverses erreurs commises par les experts, a condamné la défenderesse à une indemnité de 5246 fr. 26, le demandeur étant débiteur pour solde de loyer à fin novembre 1915 de 3225 fr. (5375 — 2150 payés à compte), ces deux sommes se compensant jusqu'à due concurrence.

C. — La défenderesse a appelé de ce jugement. Par arrêt du 17 mars 1916 la Cour a ordonné une expertise complémentaire par le motif suivant : Les experts et le tribunal ont évalué le préjudice en comparant les recettes mensuelles en 1911 (avant les dégâts imputables à la Société) avec celles de 1912 ; mais ils ont omis de tenir compte du fait que plusieurs voyageurs prenaient pension et que le bénéfice de l'hôtelier doit être diminué des dépenses effectives qu'il a eues pour nourriture, chauffage, éclairage, etc. Il importe donc que les experts revoient à nouveau la comptabilité et les locaux, déterminent le

pour cent des frais à la charge de l'hôtelier et fixent en définitive le bénéfice net dont Bochatay a été privé du 1^{er} mai 1912 au 31 mars 1914.

Le 25 mai 1916 les experts ont déposé leur rapport. Ils exposent que sur les bases indiquées par la Cour la diminution de recettes nettes serait de 3349 fr. 72. Mais on doit prendre en considération qu'on a calculé comme si les recettes de 1911 — prises pour point de comparaison — avaient dû rester constantes ; or normalement elles auraient dû augmenter, de même que les recettes avaient augmenté graduellement de 1909 à 1911 : si l'on tient compte de cet élément, on constate un manque à gagner supplémentaire de 469 fr. 20. Enfin Bochatay a subi un préjudice moral de 1000 fr. Les experts arrivent ainsi à un total de 4818 fr. 92.

Devant la Cour, la défenderesse a conclu à libération et reconventionnellement à 6450 fr., solde de loyer à fin novembre 1916.

Le demandeur a conclu à l'homologation des conclusions des experts, offrant d'imputer sur la somme due par la défenderesse 3225 fr. qu'il doit pour loyer.

Par arrêt du 1^{er} décembre 1916, la Cour a confirmé le jugement condamnant Bochatay à payer 3225 fr. pour solde de loyer à fin novembre 1915 ; elle a condamné la Société à payer au demandeur 4818 fr. 92 et ordonné la compensation entre les deux sommes ci-dessus jusqu'à due concurrence. Enfin elle a réservé à la Société tous ses droits pour réclamer les loyers échus ou à échoir depuis le 30 novembre 1915. Cet arrêt est motivé comme suit :

Les experts ont répondu aux questions posées d'une manière précise, complète, motivée et concluante. Il ne saurait leur être fait grief de n'avoir pas visité à nouveau les locaux, puisqu'ils étaient déjà renseignés suffisamment. En accordant deux indemnités supplémentaires de 469 fr. 20 et de 1000 fr. ils ne sont pas sortis du cadre de leur mission générale qui était d'évaluer le préjudice total subi par Bochatay. Sans doute, en ce qui concerne

le supplément de 1000 fr., le terme de « préjudice moral » est inexact, mais cette indemnité est cependant justifiée, puisqu'elle est destinée à réparer le préjudice résultant du fait juridiquement établi que l'état défectueux des locaux a dû avoir pour conséquence d'éloigner de l'hôtel une partie de la clientèle.

Quant à la réclamation de loyer, elle a été arrêtée par le tribunal de première instance à 3225 fr. La Société ne pouvait amplifier sa demande primitive, car entre temps elle avait assigné Bochatay en paiement du loyer couru et à courir ; cette instance étant pendante, la Cour ne peut statuer sur une question soumise à l'examen de la juridiction inférieure.

D. — La Société a recouru en réforme contre cet arrêt, ainsi que contre les arrêts antérieurs des 6 novembre 1914 et 17 mars 1916. Ce recours est motivé en résumé comme suit :

a) C'est à tort que le 6 novembre 1914 la Cour a déclaré irrecevable l'appel contre le jugement du 9 janvier 1914 : bien qu'elle ait exécuté les travaux qu'elle avait été condamnée à effectuer, la Société n'a jamais acquiescé à cette condamnation et a toujours réservé ses droits.

b) Les experts n'avaient aucun élément sérieux pour évaluer le prétendu préjudice subi par le demandeur : celui-ci n'a jamais produit de comptabilité et la sincérité de ses livres de recettes est contestée. Il n'est pas possible de dire si la prétendue diminution de recettes provient du fait de la Société ou du fait de Bochatay, qui n'avait fait aucune réparation à l'immeuble. Les experts se sont basés sur de simples affirmations du demandeur, ce qui implique la violation de l'art. 8 CCS.

c) La recourante était en droit, d'après la loi de procédure genevoise, de porter à 6450 fr. sa réclamation pour loyer, c'est-à-dire d'augmenter sa réclamation primitive du montant du loyer couru depuis le jugement de pre-

mière instance. En statuant comme elle l'a fait, la Cour lui a enlevé la possibilité de compenser l'indemnité à laquelle elle était condamnée avec le loyer dû par Bochatay : elle a donc violé l'art. 120 CO.

Statuant sur ces faits et considérant
en droit :

1. — Le recours n'est pas recevable contre l'arrêt du 6 novembre 1914, car c'est exclusivement pour des motifs de procédure cantonale que la Cour a refusé d'entrer en matière sur l'appel interjeté contre le jugement de première instance, qui avait condamné la Société à effectuer des réparations à l'immeuble loué.

Le recours est également irrecevable en tant qu'il est dirigé contre la décision par laquelle la Cour a jugé que la réclamation pour loyer de 3225 fr. ne pouvait être amplifiée à 6450 fr. En effet, sur ce point, on n'est pas en présence d'un jugement au fond : la Cour n'a pas écarté la demande reconventionnelle pour autant qu'elle était supérieure à 3225 fr. ; elle s'est bornée à exposer que, ce supplément faisant l'objet d'un procès encore pendant devant la première instance, elle ne pouvait en aborder l'examen et elle a expressément réservé les droits de la Société à ce montant. Outre qu'elle ne liquide pas définitivement la prétention de la recourante, cette décision échappe au pouvoir de contrôle du Tribunal fédéral aussi par le motif qu'elle est basée sur les dispositions de la procédure cantonale ; il ne saurait être question d'y voir une violation de l'art. 120 CO comme le soutient à tort la Société : la Cour cantonale n'a pas méconnu le droit de la Société d'opposer en compensation la créance revendiquée, elle a simplement déclaré qu'en l'état actuel de la cause et vu la procédure suivie, elle était incompétente pour statuer sur l'existence de cette créance.

2. — Les conclusions sur lesquelles peut porter l'examen du Tribunal fédéral sont ainsi, d'une part, les conclusions

du demandeur tendant au paiement de 4818 fr. 92 sous déduction du loyer reconnu (3225 fr.) et, d'autre part, les conclusions de la défenderesse tendant au paiement de 3225 fr. Ces conclusions ne peuvent être additionnées (art. 60 al. 2 OJF), mais le recours est recevable, non seulement à l'égard de la demande reconventionnelle dont le montant est supérieur à 2000 fr., mais aussi à l'égard de la demande principale bien que (étant de 1593 fr. 92 après déduction de la somme reconnue) elle n'atteigne pas le chiffre fixé pour la compétence du Tribunal fédéral : en effet, les conclusions principales et reconventionnelles s'excluent les unes les autres et en pareil cas (art. 60 al. 3 OJF) le recours est recevable à l'égard des deux demandes. Cependant comme ni l'une ni l'autre n'atteint 4000 fr., c'est la procédure écrite qui était applicable à l'instruction du recours.

3. — Il est établi que l'usage de l'immeuble loué a été notablement amoindri par le fait que plusieurs chambres du troisième étage ont été abîmées par des gouttières causées par le mauvais état de la toiture. Comme, d'après l'art. 10 du bail, l'entretien du toit incombait à la propriétaire et comme, régulièrement sommée de procéder aux réparations nécessaires, elle ne s'est pas exécutée dans le délai fixé, elle est tenue en vertu de l'art. 255 al. 2 CO à des dommages-intérêts, à moins qu'elle ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable. Or elle n'a pas rapporté cette preuve.

La demande de Bochatay est donc fondée en principe et il ne reste qu'à déterminer le montant du préjudice subi par le demandeur. L'instance cantonale a estimé que ce préjudice est égal à la différence entre les recettes nettes réalisées par Bochatay et celles qu'il aurait réalisées si, par le fait imputable à la défenderesse, les locaux loués n'avaient pas été partiellement inutilisables. Ce mode de calcul ne repose sur aucune erreur de droit et la recourante ne le critique pas. Mais elle prétend que les règles sur le fardeau de la preuve ont été violées par les

experts et, après eux, par les instances cantonales, qui se sont basées sur de simples affirmations du demandeur sans exiger qu'il en établisse l'exactitude. Ce reproche n'est cependant pas fondé. Les experts et les tribunaux genevois ont parfaitement reconnu que c'était au demandeur qu'il incombait de prouver la diminution de recettes dont il se plaint, mais ils ont estimé que cette preuve résultait suffisamment des pièces produites. Il s'agit là d'une appréciation des preuves qui échappe au pouvoir de contrôle du Tribunal fédéral. Celui-ci ne peut notamment que s'en remettre à l'opinion de l'instance cantonale sur la question de savoir si le livre de recettes du demandeur méritait confiance et si les experts désignés avaient l'impartialité et les connaissances nécessaires. Sans doute leur premier rapport contenait un certain nombre d'erreurs, mais celles-ci ont été rectifiées par la première et par la deuxième instance et la recourante elle-même n'allègue pas que dans leur rapport final les experts aient basé leurs calculs sur des données juridiquement inadmissibles. Ils ont fait état, il est vrai, dans l'expertise complémentaire, de certains facteurs nouveaux qu'ils n'avaient pas signalés jusqu'alors, mais c'est une pure question de procédure de savoir si en ce faisant ils ont excédé les limites de la mission qui leur avait été confiée ; la Cour cantonale ayant jugé que tel n'était pas le cas, le Tribunal fédéral est lié par cette décision. Il n'y a donc aucun motif de modifier le chiffre de 3818 fr. 92 qui a été fixé comme représentant le montant des recettes nettes que l'indisponibilité momentanée de certains locaux a empêché le demandeur de réaliser. Quant à la somme de 1000 fr. allouée en sus pour tenir compte du discrédit général jeté sur l'hôtel par suite de l'entretien défectueux imputable à la défenderesse, elle se justifie également, car c'est là un élément de préjudice matériel (et non « moral », suivant la terminologie inexacte des experts) qui devait être pris en considération pour déterminer le dommage total subi par le demandeur.