

les propriétaires du domaine de la Sauge ont constamment exercé le droit de pêche litigieux, sans que jamais l'Etat ait songé à se prévaloir de la loi de 1805. Mais cette question est en dehors du cadre du présent procès. Il suffit sur ce point de réserver les droits éventuels du demandeur.

Par ces motifs,

le Tribunal fédéral

prononce :

1° — En tant que dirigée contre l'Etat de Vaud la demande est écartée.

2° — En tant que dirigée contre l'Etat de Fribourg la demande est déclarée fondée en ce sens qu'il est reconnu que :

en sa qualité de propriétaire du domaine de la Sauge le demandeur est au bénéfice d'un droit de pêche exclusif sur la rivière de la Broye et les fossés qui en dépendent depuis le fossé de la Monnaie jusqu'à l'ancienne embouchure de la Broye dans le lac de Neuchâtel, telle qu'elle existait avant la correction des eaux du Jura — ce pour autant que la Broye et les fossés qui en dépendent font partie du territoire du canton de Fribourg, et pour autant qu'il n'existait pas déjà le 27 septembre 1858 des droits de pêche en faveur d'autres particuliers sur les mêmes eaux.

**2. Zivilstreitigkeiten, zu deren Beurteilung
das Bundesgericht von beiden Partelen angerufen
wird. — Contestations de droit civil
portées devant le Tribunal fédéral en vertu
de convention des parties.**

85. Arrêt de la 1^{re} section civile du 25 juin 1913 dans la cause
veuve Crescentino & fils, dem., contre Jacot, déf.

Bail à loyer. En cas d'aliénation de la chose louée, la résiliation doit émaner non du vendeur mais de l'acheteur et elle ne peut avoir lieu qu'une fois le transfert de propriété opéré. Acceptation de la résiliation? Dol? Calcul de l'indemnité.

A. — Par acte de bail du 3 septembre 1909 Louis-Paul Jacot-Streiff a loué à dame Catherine Crescentino et à ses enfants l'Hôtel Central à la Chaux-de-Fonds dont il était propriétaire. Le bail était fait pour une durée de six ans, soit du 20 septembre 1909 au 20 septembre 1915 avec faculté pour le preneur de le résilier moyennant un an d'avertissement pour la fin de la première période triennale, soit pour le 20 septembre 1912. Le prix du bail était de 14 000 fr. pour la première année, 16 000 fr. pour les deux années suivantes; quant aux trois années suivantes, l'art. III stipule que « le prix du loyer à fixer ultérieurement ne pourrait être supérieur à 20 000 fr., le défaut d'entente du prix du bail avant le 20 septembre 1911 emportant résiliation pour le 20 septembre 1912 ».

L'article V prévoit que « sont compris dans le bail l'ameublement, la verrerie et la coutellerie de tous les locaux de l'hôtel d'après un inventaire qui en sera dressé contradictoirement, » que « la mise en état et l'entretien du mobilier sont à la charge du preneur » et que « les frais de polissage des meubles seront supportés par moitié; il en sera de même de la couverture du mobilier. »

Aux termes de l'art. IX: « à prix égal, la vente de l'hôtel se fera de préférence au preneur, M. Jacot ayant l'obligation d'aviser celui-ci des offres que le propriétaire prendrait en considération. »

Enfin l'art. XIII prévoyait que toutes difficultés relatives au contrat seraient tranchées souverainement par le Juge de Paix de la Chaux-de-Fonds.

B. — La famille Crescentino, composée de huit personnes, est entrée en possession de l'Hôtel Central. Il a été dressé inventaire des objets composant le mobilier de l'hôtel.

Le 23 novembre 1910, l'avocat Jeanneret a avisé les Crescentino au nom de Jacot que celui-ci avait une offre de 395 000 fr. pour la vente de l'hôtel et les a priés de lui faire savoir s'ils entendaient faire usage de la faculté d'acheter à prix égal; en cas de réponse négative, Jacot les priait de lui dire s'ils étaient disposés à continuer le bail pour la seconde période triennale pour le prix de 20 000 fr. par an.

Les Crescentino ont répondu qu'ils s'en tenaient à l'art. III du bail et qu'ils entendaient faire usage de la faculté que leur donne le dit article. Après pourparlers avec Jacot, ils lui ont écrit le 3 décembre: « Quoique n'étant nullement tenus à vous répondre au sujet de la question qui vous intéresse, nous frères Crescentino étant au bénéfice d'un bail avec vous, pour vous être agréables cependant nous sommes décidés à continuer le bail pour la seconde partie triennale à raison de 18 000 fr. par an. »

Par lettre recommandée du 9 décembre 1910 Jacot leur a écrit: « Je me vois obligé de vendre mon immeuble, Hôtel Central. Les nouveaux propriétaires refusent de continuer le bail conclu entre vous et moi, vous voudrez donc considérer notre bail résilié pour le 1^{er} mai 1911. »

En effet le 8 décembre Jacot avait promis-vendu son immeuble à Grosch & Greiff pour le prix de 405 000 fr.; la promesse de vente portant que « l'immeuble est cédé libre de bail » et que l'entrée en propriété et jouissance est fixée au 9 mai 1911. Cette promesse de vente est le résultat de pourparlers qui avaient commencé déjà avant la signature

du bail avec les Crescentino et qui avaient repris au commencement de l'année 1910.

Le 11 décembre 1910, le Journal *l'Impartial* a annoncé la vente de l'hôtel, en ajoutant que les tenanciers actuels étaient au bénéfice d'un bail ayant encore une durée de six ans et qu'une transaction devrait forcément intervenir entre eux et Jacot.

Le 12 décembre le même journal a publié une lettre de Jacot annonçant que le bail avait été résilié et que l'exploitation de l'hôtel se ferait jusqu'au 1^{er} mai 1911 et une lettre des Crescentino remerciant le public de la sympathie qu'il leur a témoignée et exprimant l'espoir qu'ils conserveraient son appui jusqu'à leur départ; cette lettre se terminait comme suit: « Le bail est fait pour une durée de six ans dès le 20 septembre 1909 au 20 septembre 1915. Pour la période triennale 1912-1915, le bailleur était lié par un prix maximum et nous avons jusqu'au 20 septembre 1911 pour nous prononcer sur ce prix. On voit donc que nous sommes en situation de réserver nos droits. »

Le 20 février 1911, Grosch & Greiff disant avoir entendu que les Crescentino ne consentaient pas à quitter l'hôtel le 1^{er} mai ont écrit à Jacot pour insister sur l'entrée en jouissance à cette date et pour l'inviter à faire les démarches nécessaires pour l'évacuation de l'hôtel. Jacot leur a répondu que les Crescentino ayant admis tacitement la résiliation pour le 1^{er} mai l'entrée en jouissance pourrait avoir lieu à la date convenue.

Le 10 mars 1911, les Crescentino ont écrit à un de leurs fournisseurs, le sieur Leuba, à Neuveville, pour le prier « vu leur état précaire à la Chaux-de-Fonds, le Central étant vendu » de reprendre du vin qu'il leur avait livré.

Le 10 avril 1911 Jacot, accompagné de trois personnes, s'est rendu à l'hôtel et a montré à celles-ci le mobilier. Le lendemain les Crescentino lui ont écrit pour lui faire observer que leur bail n'est pas résilié et ne peut l'être par lui avant le 20 septembre 1915; qu'en cas de vente le tiers acquéreur pourrait, il est vrai, donner congé aux preneurs en

observant le délai de congé de six mois (art. 309 CO), mais qu'actuellement la vente n'est pas encore faite et que les locataires n'ont dans tous les cas reçu e. core aucun avis d'un tiers acquéreur.

Jacot a répondu que les Crescentino ayant accepté le contenu de sa lettre du 9 décembre, il avait disposé pour le 1^{er} mai du mobilier de l'hôtel et de tous les locaux. Les Crescentino ont immédiatement protesté, contestant avoir jamais accepté la résiliation.

Le 27 avril 1911 l'acte définitif de vente a été passé entre Jacot et Grosch & Greiff. Le même jour ceux-ci ont signifié aux Crescentino de quitter l'hôtel le 1^{er} mai 1911; une requête d'expulsion formulée par eux a été écartée par le Président du Tribunal de la Chaux-de-Fonds. Il a également écarté une demande de mesures provisionnelles formée par le sieur Bersot se disant propriétaire du mobilier de l'hôtel et en demandant la remise immédiate.

Le 16 mai 1911 Grosch & Greiff ont donné congé aux Crescentino pour le plus prochain terme légal, soit pour le 31 octobre 1911. Les Crescentino lui ont répondu qu'ils acceptaient le congé, mais pour le 17 novembre seulement, le bail étant un bail à ferme et non un bail à loyer. Leur point de vue a été admis par le Tribunal cantonal de Neuchâtel auquel la question a été soumise par Grosch & Greiff.

Des pourparlers d'arrangement amiables se sont engagés entre parties, mais ont échoué.

Le 9 novembre 1911 Jacot a requis une expertise du mobilier de l'hôtel. Cette expertise a eu lieu les 14 et 15 novembre en présence des parties et du Juge de Paix. A cette même occasion a eu lieu le recolement de l'inventaire du dit mobilier: il a été constaté que des objets représentant une valeur de 2038 fr. 40 faisaient défaut.

Le 9 septembre 1911 Jacot avait fait notifier aux Crescentino un commandement de payer de 5777 fr. 55 pour loyer du 20 décembre 1910 au 30 avril 1911. Les demandeurs ont fait opposition, vu la contre-réclamation qu'ils avaient à faire valoir. Ils ont consigné en mains de l'office le 9 novembre la somme de 5777 fr. 55 jusqu'à droit connu.

Ils ont quitté l'Hôtel Central le 17 novembre 1911, date à laquelle Grosch & Greiff en ont pris possession.

Par compromis du 9 décembre 1911, les parties ont convenu de soumettre directement au Tribunal fédéral conformément à l'art. 52 OJF « toutes les difficultés de quelque nature qu'elles soient qui ont trait au bail conclu entre elles à La Chaux-de-Fonds le 3 septembre 1909 ».

C. — Par demande adressée au Tribunal fédéral le 6 janvier 1912 les Crescentino ont pris contre Jacot les conclusions suivantes :

1° Donner acte à Louis-Paul Jacot-Streiff, bailleur, que Crescentino preneurs reconnaissent lui devoir pour fermage de l'Hôtel Central du 20 décembre 1910 au 17 novembre 1911, la somme de 14551 fr. 65, sans intérêts.

2° Condamner Louis-Paul Jacot, bailleur, à payer à Crescentino, preneurs et demandeurs à la présente action, la somme de 96 000 fr., intérêts 5 % l'an dès l'introduction de la demande.

3° Etablir la compensation entre les sommes dues à Jacot défendeur, pour fermage, et celles reconnues à Crescentino demandeurs à titre de dommages-intérêts.

La somme de 96 000 fr. est calculée par eux comme suit :

a) diminution de bénéfice sur l'exploitation en 1910 et 1911	Fr. 18 000
b) privation de bénéfice pour quatre années de l'exploitation de l'hôtel, 1911 à 1915, à raison de 40 500 fr. par an	» 162 000
c) perte sur mobilier, impenses faites et installations diverses	» 10 000
d) perte sur vins en cave.	» 4 000
e) frais de voyage, de déménagement et de nouvelle installation	» 6 000
Total	Fr. 200 000

D'autre part les demandeurs portent en déduction la somme de 104 000 fr. qui représente le gain qu'ils pourront éventuellement réaliser après reprise d'une nouvelle affaire pendant les quatre années d'exécution du contrat, soit 26 000 fr. par an.

observant le délai de congé de six mois (art. 309 CO), mais qu'actuellement la vente n'est pas encore faite et que les locataires n'ont dans tous les cas reçu e. core aucun avis d'un tiers acquéreur.

Jacot a répondu que les Crescentino ayant accepté le contenu de sa lettre du 9 décembre, il avait disposé pour le 1^{er} mai du mobilier de l'hôtel et de tous les locaux. Les Crescentino ont immédiatement protesté, contestant avoir jamais accepté la résiliation.

Le 27 avril 1911 l'acte définitif de vente a été passé entre Jacot et Grosch & Greiff. Le même jour ceux-ci ont signifié aux Crescentino de quitter l'hôtel le 1^{er} mai 1911; une requête d'expulsion formulée par eux a été écartée par le Président du Tribunal de la Chaux-de-Fonds. Il a également écarté une demande de mesures provisionnelles formée par le sieur Bersot se disant propriétaire du mobilier de l'hôtel et en demandant la remise immédiate.

Le 16 mai 1911 Grosch & Greiff ont donné congé aux Crescentino pour le plus prochain terme légal, soit pour le 31 octobre 1911. Les Crescentino lui ont répondu qu'ils acceptaient le congé, mais pour le 17 novembre seulement, le bail étant un bail à ferme et non un bail à loyer. Leur point de vue a été admis par le Tribunal cantonal de Neuchâtel auquel la question a été soumise par Grosch & Greiff.

Des pourparlers d'arrangement amiables se sont engagés entre parties, mais ont échoué.

Le 9 novembre 1911 Jacot a requis une expertise du mobilier de l'hôtel. Cette expertise a eu lieu les 14 et 15 novembre en présence des parties et du Juge de Paix. A cette même occasion a eu lieu le recolement de l'inventaire du dit mobilier: il a été constaté que des objets représentant une valeur de 2038 fr. 40 faisaient défaut.

Le 9 septembre 1911 Jacot avait fait notifier aux Crescentino un commandement de payer de 5777 fr. 55 pour loyer du 20 décembre 1910 au 30 avril 1911. Les demandeurs ont fait opposition, vu la contre-réclamation qu'ils avaient à faire valoir. Ils ont consigné en mains de l'office le 9 novembre la somme de 5777 fr. 55 jusqu'à droit connu.

Ils ont quitté l'Hôtel Central le 17 novembre 1911, date à laquelle Grosch & Greiff en ont pris possession.

Par compromis du 9 décembre 1911, les parties ont convenu de soumettre directement au Tribunal fédéral conformément à l'art. 52 OJF « toutes les difficultés de quelque nature qu'elles soient qui ont trait au bail conclu entre elles à La Chaux-de-Fonds le 3 septembre 1909 ».

C. — Par demande adressée au Tribunal fédéral le 6 janvier 1912 les Crescentino ont pris contre Jacot les conclusions suivantes :

1° Donner acte à Louis-Paul Jacot-Streiff, bailleur, que Crescentino preneurs reconnaissent lui devoir pour fermage de l'Hôtel Central du 20 décembre 1910 au 17 novembre 1911, la somme de 14551 fr. 65, sans intérêts.

2° Condamner Louis-Paul Jacot, bailleur, à payer à Crescentino, preneurs et demandeurs à la présente action, la somme de 96 000 fr., intérêts 5 % l'an dès l'introduction de la demande.

3° Etablir la compensation entre les sommes dues à Jacot défendeur, pour fermage, et celles reconnues à Crescentino demandeurs à titre de dommages-intérêts.

La somme de 96 000 fr. est calculée par eux comme suit :

a) diminution de bénéfice sur l'exploitation en 1910 et 1911	Fr. 18 000
b) privation de bénéfice pour quatre années de l'exploitation de l'hôtel, 1911 à 1915, à raison de 40 500 fr. par an	» 162 000
c) perte sur mobilier, impenses faites et installations diverses	» 10 000
d) perte sur vins en cave.	» 4 000
e) frais de voyage, de déménagement et de nouvelle installation	» 6 000
Total	Fr. 200 000

D'autre part les demandeurs portent en déduction la somme de 104 000 fr. qui représente le gain qu'ils pourront éventuellement réaliser après reprise d'une nouvelle affaire pendant les quatre années d'exécution du contrat, soit 26 000 fr. par an.

D. — Le défendeur a conclu à libération et a pris reconventionnellement les conclusions suivantes :

1° Condamner dame veuve Crescentino et ses fils Paul, Adrien et Jean, solidairement à payer à Louis-Paul Jacot-Streiff, les sommes suivantes :

- a) 100 000 fr. ou toute autre somme à fixer par le Tribunal, avec intérêts à 5 % l'an dès ce jour ;
- b) 4263 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès ce jour ;
- c) 1066 fr. 10, avec intérêts à 5 % l'an dès ce jour ;
- d) 2038 fr. 40, avec intérêts à 5 % l'an dès ce jour ;
- e) 1000 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès ce jour ;
- f) 5836 fr. 25.

2° Prononcer que Louis-Paul Jacot-Streiff est en droit de retirer le montant de la consignation de 5777 fr. 75 opérée par les Crescentino en mains de l'Office des Poursuites de la Chaux-de-Fonds, le 9 novembre 1911, sur la poursuite n° 2231, plus les intérêts de la dite somme et que le montant de 5777 fr. 75 sera imputé sur la somme de 5836 fr. 25 objet de la conclusion 1° litt. f.

3° Réserver les droits de Louis-Paul Jacot-Streiff contre les Crescentino pour tout dommage qui ne serait pas encore suffisamment déterminé et que le tribunal ne prendrait pas en considération pour ce motif.

Ces demandes d'indemnité sont motivées en substance comme suit :

Ad a : Ou Crescentino ont consenti à la résiliation du bail pour le 1^{er} mai 1911 ; ou ils se sont rendus coupables de dol en calculant leur attitude de façon à faire croire à Jacot qu'ils avaient accepté la résiliation pour cette date. Dans les deux cas ils sont responsables du dommage que cause à Jacot le fait qu'il n'a pu mettre ses acquéreurs en possession à la date du 1^{er} mai 1911. Grosch & Greiff lui réclament de ce chef 100 000 fr. ; il est en droit d'exiger des Crescentino cette même somme qui représente en outre les ennuis qu'ils lui ont occasionnés et le dommage qu'ils lui ont causé en ne lui achetant pas du linge et des tapis comme ils s'étaient engagés à le faire par l'art. VI du contrat de bail.

Ad b : Les Crescentino ont violé leur obligation de mettre

en état le mobilier et de pourvoir au poli-sage. D'après l'expert les frais qu'ils auraient été tenus de faire dans ce but s'élèvent à 4263 fr.

Ad c : En outre ils ont par leur faute fait échouer la vente du mobilier conclue avec Bersot, ce qui a entraîné pour Jacot un préjudice de 1066 fr. 10.

Ad d : Les objets mobiliers qui ont fait défaut lors de la cessation du bail représentaient une valeur de 2038 fr. 40.

Ad e : Enfin Jacot est leur créancier de 1000 fr., solde d'une créance de 2000 fr. que le précédent tenancier lui a cédée contre les Crescentino.

E. — En réponse à la demande reconventionnelle les Crescentino ont reconnu devoir la somme de 1000 fr. mentionnée ci-dessus. Ils ont conclu pour le surplus à libération.

Il y a eu échange de réplique et de duplique. Jacot a dénoncé le litige, d'une part, à Grosch & Greiff, d'autre part, à M^e A. Jeanneret, lesquels ont l'un et l'autre refusé de prendre part au présent procès.

Il a été procédé à l'interrogatoire de témoins et à une expertise, confiée à la Société fiduciaire suisse et à J. Sumser, hôtelier à Lausanne. Les résultats de cette instruction seront indiqués ci-dessous.

Statuant sur ces faits et considérant en droit :

1. — A l'appui de leurs conclusions les demandeurs invoquent la faute que le défendeur a commise en vendant son immeuble sans imposer aux acquéreurs l'obligation de respecter le bail conclu entre parties. Le défendeur objecte qu'il n'avait pas à veiller à la continuation du bail puisque les locataires en avaient accepté tacitement la résiliation ou du moins lui avaient fait croire qu'ils l'acceptaient ; il en conclut que non seulement ils sont déchus de tous droits contre lui, mais qu'encore ils sont responsables du dommage que lui a causé leur refus de quitter les lieux loués. La question de l'attitude prise par les demandeurs à l'égard de l'avis de résiliation constitue donc le nœud du procès, car elle est décisive pour le sort soit de la demande principale, soit de la demande reconventionnelle.

Tout d'abord il est incontestable que l'avis de résiliation

du 9 décembre 1910 était dépourvu de toute valeur légale. En effet il émanait du bailleur ; or si, d'après l'art. 281 CO, la vente rompt le bail, elle ne le rompt qu'au profit de l'acheteur ; elle ne crée aucun droit en faveur du vendeur, qui demeure lié par le bail qu'il a consenti ; aussi bien, d'après le texte précis de l'art. 281 al. 2, c'est le « tiers acquéreur » seul qui peut expulser le locataire ; c'est donc de lui seul que peut émaner l'avis de résiliation ; émanant du vendeur, la résiliation est nulle et non avenue. Et le défendeur ne saurait prétendre qu'en l'espèce il ait agi au nom du tiers acquéreur ; outre que l'avis du 9 décembre était donné en son nom personnel, on doit observer qu'à cette date les acheteurs eux-mêmes n'auraient pas été fondés à résilier, car ils n'étaient encore au bénéfice que d'une promesse de vente ; ils avaient un droit personnel contre leur co-contractant, mais ils ne possédaient encore sur la chose aucun droit réel opposable aux locataires de celle-ci (cf. JANGGEN, *Sachmiete*, p. 52 ; *Entw. z. deutschen BGB*, § 511 und *Motive*, II 388).

Du reste le défendeur a renoncé à prétendre qu'il eût le droit de résilier unilatéralement. Mais il soutient qu'en ne faisant aucune réponse à son avis du 9 décembre et qu'en annonçant publiquement leur prochain départ les demandeurs ont accepté tacitement la résiliation. Cette argumentation pourrait à la rigueur avoir une certaine valeur si le défendeur avait procédé correctement, c'est-à-dire s'il avait demandé aux Crescentino de consentir moyennant indemnité à quitter l'hôtel avant l'expiration du bail ; en pareil cas, on pourrait admettre que la bonne foi imposait aux locataires l'obligation de répondre et l'on pourrait peut-être considérer leur silence comme un acquiescement. Mais le devoir qu'ils auraient eu à l'égard d'une demande amiable, ils ne l'avaient certainement pas à l'égard d'une injonction injustifiée comme l'était celle du défendeur. Ils n'avaient pas à lui faire connaître une détermination qu'il ne leur demandait pas et ils pouvaient, comme ils l'ont fait par l'article de *l'Impartial*, se borner à « réserver leurs droits ». A supposer que cette formule fût ambiguë, il aurait appartenu au défendeur d'en

faire préciser le sens et il n'était pas fondé à admettre sans autre que ses locataires se soumettaient bénévolement à un avis de congé qu'il devait savoir dénué de toute valeur. D'ailleurs si même on voyait dans la lettre insérée par les demandeurs la preuve qu'ils se résignaient à quitter l'hôtel le 1^{er} mai 1911, le défendeur ne saurait invoquer ce fait, car il peut être attribué à l'ignorance excusable où les demandeurs se trouvaient encore au sujet de leurs droits et notamment à une erreur que le défendeur a provoquée lui-même par sa lettre du 9 décembre où il parlait des « nouveaux propriétaires » alors que la propriété de l'hôtel n'avait pas encore été transférée ; en présence des termes de cette lettre les demandeurs pouvaient s'imaginer que la vente était déjà chose faite et que la résiliation était inéluctable. Si plus tard ils ont été mieux renseignés sur la situation réelle et s'ils ont modifié en conséquence leur attitude, ce changement d'attitude ne peut évidemment être considéré comme un acte de mauvaise foi. On s'explique par le même raisonnement la lettre qu'ils ont écrite à Leuba et qui au surplus ne donne aucune indication précise permettant d'admettre qu'ils s'attendaient à abandonner l'Hôtel Central déjà le 1^{er} mai 1911. Enfin c'est en vain que, pour prouver que les demandeurs ont accepté la résiliation, le défendeur prétend qu'elle leur était avantageuse, l'hôtel étant en complète décadence. Il résulte au contraire très nettement de la déposition des témoins entendus que les demandeurs s'étaient donné beaucoup de peine pour remonter l'hôtel, qu'ils y avaient réussi, que sa marche était satisfaisante et que c'est seulement après la publicité donnée à la vente qu'on a pu constater un certain relâchement et une certaine diminution de clientèle. On ne discerne ainsi aucune raison qui fût de nature à déterminer les locataires à acquiescer à la résiliation.

En résumé on ne peut attribuer à l'attitude des demandeurs la valeur d'une acceptation de la résiliation — et surtout de la résiliation sans indemnité — et si le défendeur l'a mal interprétée, ce fait est imputable, non à des manœuvres déloyales de leur part, mais à un optimisme excessif du dé-

fendeur qui, trop attentif à ses droits et à ses intérêts, ne s'est pas suffisamment inquiété du droit et des intérêts des autres et de sa responsabilité. En vendant dans ces conditions l'hôtel sans réserver la continuation du bail, il a commis une faute qui doit être appréciée avec sévérité, car c'est poussé par le souci exclusif de son profit personnel qu'il a méconnu volontairement les obligations qu'il avait assumées envers ses locataires.

2. — Le défendeur est donc tenu de réparer le dommage causé aux demandeurs par la résiliation anticipée du bail, c'est-à-dire (v. RO 28 II p. 284) de les replacer dans la situation où ils se seraient trouvés si le bail avait duré jusqu'à la date prévue par le contrat. Il s'agit ainsi en toute première ligne d'évaluer le gain que les demandeurs auraient réalisé par l'exploitation de l'Hôtel Central si le contrat avait été exécuté et de placer en regard le gain qu'ils ont pu et pourront réaliser ailleurs pendant la même période: la différence entre ces deux sommes constituera le manque à gagner imputable à la faute du défendeur. Le calcul de ce bénéfice doit-il être fait jusqu'au 20 septembre 1915 ou seulement jusqu'au 20 septembre 1912? On pourrait avoir des doutes à ce sujet, car, si le bail était conclu pour une durée de six ans, d'autre part il devait se trouver résilié pour la fin de la première période triennale, dans le cas où les parties ne se seraient pas mises d'accord sur le prix du loyer avant le 20 septembre 1911. En fait, le bail ayant été résilié avant cette date, on ne peut dire avec certitude si cet accord serait intervenu. Mais on doit observer que, d'après le contrat, le bailleur était lié par le prix maximum de 20 000 fr. et qu'il suffisait donc que les locataires acceptassent ce prix pour que le bail durât jusqu'au 20 septembre 1915; sans doute ils ne l'ont pas accepté immédiatement, ils ont proposé 18 000 fr., mais ils avaient encore un délai de près d'une année pour augmenter cette offre si le propriétaire l'estimait insuffisante; on se trouvait encore ainsi dans la période des pourparlers et ceux-ci ayant été rompus par la faute du bailleur, soit par suite de la vente de l'hôtel, le défendeur

ne peut invoquer le fait qu'aucune entente sur le prix du loyer n'est intervenue, du moment que sans sa faute cette entente aurait pu encore intervenir en temps utile. A tout le moins il lui aurait incombé de prouver que les demandeurs n'auraient pas consenti à payer 20 000 fr.; or cela n'est ni prouvé, ni même vraisemblable, étant donné l'intérêt évident que les Crescentino avaient à prolonger autant que possible la durée de l'exploitation de l'hôtel pour se récupérer des frais d'installation assez considérables qu'ils avaient faits au début. C'est donc jusqu'à la date du 20 septembre 1915 qu'il y a lieu d'évaluer le bénéfice probable qu'auraient réalisé les demandeurs.

Les experts désignés pour procéder à cette évaluation, tout en relevant l'insuffisance de la comptabilité des demandeurs qui ne fournit pas une base sûre de calcul, sont arrivés à la conclusion que le bénéfice net du 20 septembre 1911 au 20 septembre 1915 se serait élevé à 25 000 fr. Les demandeurs ont formulé diverses critiques contre cette expertise, se plaignant soit de n'avoir pas été entendus par les experts, soit de n'avoir pas été invités par ceux-ci à leur fournir les pièces justificatives nécessaires; fondés sur ces moyens, ils ont demandé une surexpertise pour établir que les chiffres admis pour le bénéfice probable sont manifestement inférieurs à la réalité.

On ne saurait aujourd'hui prendre en considération cette demande de surexpertise qui a été écartée par le juge délégué: en effet les demandeurs n'ont pas procédé conformément à l'art. 174 CPC et d'ailleurs une requête de complément d'instruction serait mal fondée; c'est en vain notamment que les demandeurs se plaignent de n'avoir pu fournir des pièces aux experts, puisqu'il ne tenait qu'à eux de faire toutes les productions nécessaires dans le délai qui leur avait été imparti à cet effet. Au surplus ils n'ont pas contesté la compétence des experts désignés et, si l'on ne trouve pas dans le rapport déposé par ceux-ci une justification absolument satisfaisante des conclusions auxquelles ils sont arrivés, cela tient à la fois à la mauvaise tenue de la comptabilité des

demandeurs et à la nature même des choses, la supputation de bénéfices futurs étant forcément incertaine. Comme d'autre part les experts paraissent avoir tenu compte de tous les éléments que fournit le dossier — notamment du fait que, par suite de l'incendie d'un hôtel concurrent, les recettes de l'Hôtel Central auraient augmenté au moins pendant un certain temps — il n'y a pas de raison de ne pas adopter les chiffres qu'ils ont admis comme vraisemblables.

A la somme de 25 000 fr. qui représente le bénéfice net du 20 septembre 1911 au 20 septembre 1915, on doit ajouter le montant des salaires des membres de la famille Crescentino, ce salaire, n'étant d'après la déclaration expresse de l'expert Sumser, pas compris dans le chiffre fixé pour le bénéfice net. Il ne paraît pas excessif d'évaluer à 150 fr. par mois en moyenne la rémunération correspondant aux services de chacun des huit membres de la famille Crescentino qui tous étaient occupés à l'hôtel. On obtient ainsi pour les quatre années de bail qui restaient à courir une somme d'environ 57 000 fr. ; l'addition de ces sommes de 57 000 fr. et de 25 000 fr., soit 82 000 fr., représente donc le gain que les demandeurs auraient réalisé si, par la faute du défendeur, le bail n'avait pas été résilié avant la date de son expiration normale.

On ne saurait, bien entendu, allouer cette somme en entier aux demandeurs, puisque, après avoir quitté l'Hôtel Central, ils se sont trouvés libres de chercher un autre emploi de leurs capitaux et de leur activité. Le dossier ne fournit pas d'indications permettant de calculer avec quelque précision le gain probable de la famille Crescentino pendant cette période de quatre ans. Il aurait appartenu au défendeur d'éclaircir ce point, car c'était évidemment à lui à établir que le bénéfice que les demandeurs ont perdu en abandonnant l'Hôtel Central se trouve compensé en tout ou en partie par celui qu'ils ont pu faire ailleurs ; mais il n'a rien prouvé, ni même rien allégué à ce sujet. On en est dès lors réduit aux indications données par les demandeurs eux-mêmes qui évaluent le gain qu'ils peuvent réaliser à 70 % de celui qui leur

était assuré par l'exploitation de l'hôtel. On doit appliquer cette proportion de 70 %, non seulement au bénéfice net de 25 000 fr., mais aussi à la somme de 57 000 fr. représentant les salaires de la famille, car il n'est pas à présumer qu'après leur départ de la Chaux-de-Fonds tous les membres de la famille aient pu retrouver une situation stable équivalente à celle qu'ils occupaient à l'Hôtel Central. On obtient ainsi comme total du gain probable des demandeurs jusqu'au 20 septembre 1915 57 400 fr., de sorte qu'on peut évaluer en définitive à 24 600 fr. (82 000-57 400) le manque à gagner, conséquence de la résiliation anticipée du bail.

A cette somme il y a lieu d'ajouter 1000 fr. pour tenir compte des troubles et des frais forcément occasionnés aux demandeurs par l'obligation où ils se sont trouvés d'abandonner la Chaux-de-Fonds et de se chercher de nouvelles positions. Cela porte à 25 600 fr. le chiffre du dommage.

Par contre il n'y a pas lieu d'admettre les autres chefs de réclamation des demandeurs. Ceux-ci prétendent que la nouvelle que l'Hôtel Central allait se fermer a eu pour conséquence une baisse des recettes au courant de l'année 1911 ; mais sur ce point l'instruction de la cause n'a rien révélé de précis ; s'il est vrai que, d'après les déclarations de certains témoins, la marche de l'hôtel a été moins satisfaisante qu'au début de l'exploitation par les Crescentino, cela paraît imputable, au moins en partie, au fait que les demandeurs se sont un peu relâchés et n'ont plus déployé la même activité au service d'une affaire qu'ils allaient abandonner. Dans tous les cas il est impossible de traduire par un chiffre la diminution de recettes imputable au défendeur, alors que d'autre part à la même époque les recettes ont augmenté par suite de l'incendie de l'Hôtel de la Fleur de Lys.

De même on doit écarter la demande relative à la perte faite sur le mobilier et la cave. On ne peut en effet cumuler une demande semblable avec la demande fondée sur le manque à gagner. Du moment que par l'admission de leur premier chef de conclusions les demandeurs se trouvent replacés dans la situation où ils se seraient trouvés si le bail avait eu

la durée prévue au contrat, ils ne peuvent en même temps prétendre se faire indemniser à raison des frais d'installation et d'aménagement, ceux-ci ayant justement leur contrepartie dans les bénéfices que l'exploitation de l'hôtel leur aurait procurés et qu'ils perçoivent sous la forme de l'indemnité mise à la charge du défendeur.

Enfin ce dernier ne peut pas non plus être tenu de leur rembourser leurs frais de déménagement, car ces frais — dont le montant n'est d'ailleurs pas connu — auraient incombé en tout état de cause aux demandeurs à la fin du bail et ne sont donc pas une conséquence de la résiliation anticipée.

Les demandeurs reconnaissant devoir pour loyer une somme de 14 551 fr. 56, c'est en définitive jusqu'à concurrence de 11 000 fr. en chiffre ronds que les conclusions de leur demande doivent être admises.

3. — En ce qui concerne la demande reconventionnelle, il y a lieu d'éliminer d'emblée les conclusions en 100 000 fr. de dommages-intérêts, car on a vu ci-dessus qu'on ne peut rien relever d'illicite dans la conduite des demandeurs lors de la résiliation injustifiée du 9 décembre 1910.

Ayant par sa faute abrégé la durée normale du bail, le défendeur n'est pas fondé à reprocher aux demandeurs de n'avoir pas satisfait entièrement à l'obligation qu'ils avaient assumée de mettre en état le mobilier; il s'agit là en effet d'une obligation formant le correspectif de la jouissance de ce mobilier pendant la durée prévue par le contrat et ils ne l'auraient certainement pas assumée s'ils avaient su que le bail prendrait fin déjà au bout de deux ans. On peut en dire autant de la prétendue obligation que les demandeurs auraient contractée d'acheter au défendeur de la lingerie et des tapis; d'ailleurs, d'après le texte de l'art. VI du bail, cet achat constituait pour les locataires une faculté et non une obligation.

C'est également sans droit que le défendeur réclame la réparation du préjudice subi du fait que la vente du mobilier à Bersot a dû être résiliée à raison du mauvais état du mo-

bilier. Outre qu'on peut avoir des doutes sérieux sur la réalité de cette vente, on doit observer que d'après ce qui vient d'être dit, l'insuffisance des travaux de mise en état du mobilier ne constitue pas une faute à la charge des demandeurs; d'ailleurs la prétendue résiliation a eu lieu du plein gré du défendeur et sans que les demandeurs, auxquels il entend en faire supporter les conséquences, en aient été avisés.

Par contre les demandeurs doivent évidemment rembourser au propriétaire la valeur des objets mobiliers qu'ils n'ont pu lui restituer en nature à la fin du bail. C'est en vain qu'ils contestent la régularité du recolement de l'inventaire qui a précédé leur sortie de l'Hôtel Central. Il résulte de l'instruction de la cause que cette opération a eu lieu par les soins du Juge de Paix en présence des parties et que celles-ci n'ont élevé aucune protestation contre les résultats de la prise d'inventaire. On doit donc admettre comme constant qu'il manquait pour une valeur d'environ 2000 fr. d'objets mobiliers. Outre cette somme, le défendeur est en droit d'exiger le paiement de 1000 fr. qu'il a réclamés sous litt. e de sa conclusion I et que les demandeurs ont reconnu lui devoir.

Après compensation de la somme de 3000 fr. ainsi due avec l'indemnité de 11 000 fr. qui leur a été allouée ci-dessus, les demandeurs sont en définitive créanciers du défendeur de 8000 fr. Ils sont de plus en droit de retirer les sommes qu'ils ont consignées en mains de l'office des poursuites, ces sommes représentant une partie du prix du loyer, lequel a déjà été porté en déduction de l'indemnité mise à la charge du défendeur. Sur le solde alloué aux demandeurs, il y a lieu de faire courir les intérêts moratoires dès l'introduction de la demande, les chefs de la demande reconventionnelle qui ont été admis ne portent pas d'intérêts parce qu'ils sont réputés éteints par compensation.

Quant aux frais du procès, il y a lieu de les faire supporter pour la plus grande part par le défendeur, qui a contesté à tort le principe même de sa responsabilité; il convient cependant d'en laisser une partie à la charge des demandeurs pour tenir compte de l'exagération manifeste de leurs

prétentions et du fait que c'est le mauvais état de la comptabilité qui a évidemment augmenté les frais d'expertise.

Par ces motifs,

le Tribunal fédéral

prononce :

Louis-Paul Jacot-Streiff est condamné à payer pour solde aux demandeurs la somme de 8000 fr. (huit mille francs) avec intérêts à 5 % dès le 6 janvier 1912.

Les conclusions des parties sont écartées pour le surplus.

ZIVILRECHTSPFLEGE

ADMINISTRATION DE LA JUSTICE CIVILE

Entscheidungen des Bundesgerichts als oberster
Zivilgerichtsinstanz.

Arrêts rendus par le Tribunal fédéral comme
instance suprême en matière civile.

I. Materiellrechtliche Entscheidungen. — Arrêts
sur le fond du droit.

1. Personenrecht. — Droit des personnes.

86. Arrêt de la 1^{re} Section civile du 27 Septembre 1913
dans la cause Fauche, dem. et rec., contre
Société de Prévoyance de l'Eglise réformée évangélique,
déf. et int.

Association. Décision de l'assemblée générale attaquée à raison de la participation au vote de sociétaires intéressés à l'affaire.
Art. 58 CCS. Adhésion du demandeur à la décision attaquée.
Art. 75 CCS.

A. — En date du 23 avril 1897 a été constituée à Genève, en conformité de l'art. 716 CO ancien, la « Société de prévoyance de l'Eglise réformée synodale, » dont le but était « de venir en aide à l'Eglise réformée synodale officieuse de France et aux différentes œuvres attachées à cette organisation. » Sous l'empire de la législation française alors en vi-