

95. Arrêt du 8 décembre 1906, dans la cause  
Hoirs Brunner, dem. et rec., contre Brunner, déf. et int.

**Bail à loyer.** — Obligation du preneur de faire certains aménagements. — Résiliation du bail par le propriétaire pour inexécution de cette obligation. — Art. 117, 122, 110 et suiv. CO. — Durée du contrat; interprétation.

A. — Par acte du 5 juin 1889, Ferdinand Brunner remit en location à Hermann Brunner l'Hôtel de la Poste à Sion, pour le terme de 15 ans, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 1889.

Par acte du 21 décembre 1902, Ferdinand Brunner a consenti, en faveur du même Hermann Brunner, un nouveau bail pour le même immeuble. Ce nouveau contrat porte entre autres les clauses suivantes :

« M. Hermann Brunner s'engage à faire faire, de ses propres deniers, les transformations projetées au bâtiment » dit « Hôtel de la Poste », sis rue de Lausanne, en ville de Sion, transformations consistant à transformer l'écurie du dit hôtel en salle de restaurant, et la grange en salles, le tout suivant ses indications et suivant plan dressé par l'entrepreneur Fasanino, à Sion. » — « De son côté, M. Ferdinand Brunner, comme contre-prestation, déclare louer à nouveau, soit donner à bail et cela pour le terme de douze ans, à partir de l'expiration du bail du 15 juin 1889, soit à partir du 1<sup>er</sup> janvier 1905 (cinq), le bâtiment dit « Hôtel de la Poste. . . . » — « De plus, comme il ne s'agit pas d'un bail pur et simple, le comparant, M. Ferdinand Brunner, entend que la présente convention lie ses héritiers après son décès. » — « Pour le cas où les transformations projetées seraient terminées pour le 1<sup>er</sup> janvier 1905, et que la présente convention, en ce qui concerne le bail, ne peut être exécutée pour un motif quelconque, M. Hermann Brunner aura droit, de la part du bailleur ou de ses ayants droit, au remboursement total et immédiat du coût des transformations. » « De même si ces transformations étaient inachevées à cette date, il aurait droit aux débours par lui faits jusqu'alors. »

B. — Le 20 mars 1903, Ferdinand Brunner est décédé, laissant pour héritiers entre autres les demandeurs. Par lettre du 16 avril 1903, confirmée par celle du 18 mai suivant, les hoirs de Ferdinand Brunner signifiaient au défendeur qu'ils avaient décidé de vendre l'Hôtel de la Poste et de fixer l'entrée en possession par l'acquéreur au 1<sup>er</sup> janvier 1905. — Le 21 mai 1903, Hermann Brunner répondit que son bail n'expirait que le 1<sup>er</sup> janvier 1917, mais que pour ne pas entraver la vente il quitterait cet immeuble pour le 1<sup>er</sup> janvier 1905, moyennant juste indemnité pour le tort causé par ce congé prématuré. Il suspendit les préparatifs qu'il faisait pour l'exécution des travaux que le contrat du 21 décembre 1902 mettait à sa charge, et par lettre du 15 juin, il avisa les hoirs demandeurs qu'il fixait à 50 000 fr. l'indemnité qu'il réclamait pour rupture du bail.

Le 13 novembre 1903, les hoirs de Ferdinand Brunner répondirent qu'ils retireraient leur lettre du 16 avril 1903, qu'il fallait considérer la dénonciation de bail qu'elle renfermait comme nulle et non avenue, et que « le bail conclu le 21 décembre 1902, déploiera donc ses effets à partir du 1<sup>er</sup> janvier 1905. »

C. — Par lettre du 11 décembre 1903, les hoirs de Ferdinand Brunner s'adressèrent à nouveau à leur locataire et lui signifèrent que le bail du 5 juin 1889, conclu pour une durée de quinze ans, expirait le 1<sup>er</sup> janvier 1904, et non pas le 1<sup>er</sup> janvier 1905 ; — que par l'acte du 21 décembre 1902, il s'était engagé à exécuter d'importantes modifications à l'immeuble loué, en contre-prestation desquelles Ferdinand Brunner s'était engagé à lui consentir un nouveau bail ; — et qu'il était mis en demeure d'avoir à achever les travaux projetés pour le 1<sup>er</sup> janvier 1904, à défaut de quoi la contre-prestation, c'est-à-dire la promesse du nouveau bail ne serait pas due.

Le défendeur répondit par lettre du 16 décembre 1903, qu'il était au bénéfice d'un bail expirant le 1<sup>er</sup> janvier 1905, et d'une convention prolongeant la location de douze années à partir de cette date ; — que vu le congé qu'il avait reçu

par lettre du 16 avril 1903, il s'était vu forcé de suspendre l'exécution des transformations projetées ; — et que puisque les hoirs voulaient bien se conformer aux conventions, il s'exécuterait, de son côté, dans les termes du contrat.

Parties ne parvinrent néanmoins pas à s'entendre.

D. — Par écriture du 20 mars 1905, les demandeurs ont conclu à ce qu'il plaise aux tribunaux prononcer :

« 1° Le bail du 5 juin 1889 a pris fin le 1<sup>er</sup> janvier 1904 ;

« 2° M. Hermann Brunner ne peut pas se prévaloir de la convention du 21 décembre 1902 et exiger une prorogation du bail pour douze années ;

« 3° M. Hermann Brunner est tenu à évacuer l'Hôtel de la Poste à Sion immédiatement et à payer aux hoirs Brunner une équitable indemnité pour la jouissance de l'immeuble du 1<sup>er</sup> janvier 1904 au jour de l'évacuation ;

« Subsidiairement : M. Hermann Brunner est tenu d'exécuter dans un délai convenable, fixé par le tribunal, les travaux prévus sous la menace formelle que la convention se trouvera résiliée si les travaux ne sont pas terminés dans le délai fixé. »

Le défendeur a pris, en réponse, les conclusions suivantes :

« 1° Pour le cas où le congé donné à M. Hermann Brunner serait maintenu, les hoirs Brunner sont tenus de lui payer l'indemnité réclamée dans ses écritures sur le prix de 50 000 fr. ;

« 2° M. Hermann Brunner est déclaré au bénéfice de la convention du 21 décembre 1902. — Il va de soi que M. Hermann Brunner mis une fois au bénéfice de la convention fera les travaux prévus par le contrat ;

« 3° Les hoirs Brunner sont tenus de payer tout dommage que leurs agissements ont causé à M. Hermann Brunner ;

« 4° Les conclusions de la partie actrice sont écartées. »

E. — Par jugement du 9 décembre 1905, le Tribunal du district de Sion a prononcé :

« 1° La convention du 21 décembre 1902 commence à ressortir ses effets à partir du 1<sup>er</sup> janvier 1905 (cinq) ;

« 2° M. Hermann Brunner est tenu d'exécuter les travaux prévus dans cette convention, dans le délai de vingt mois à dater de l'entrée en force du présent jugement, à peine de résiliation du contrat ;

« 3° Il lui est accordé une indemnité de 137 fr. 10 avec intérêt légal dès la date du paiement à Pfefferlé de pareille valeur ;

« 4° Les autres conclusions des parties sont écartées. »

F. — Devant la Cour d'appel, à l'audience du 3 juillet 1906, les hoirs demandeurs, partie appelante, ont repris leurs conclusions originaires.

Hermann Brunner a conclu à ce qu'il soit prononcé ce qui suit :

« 1° La convention du 21 décembre 1902 commence à sortir ses effets à partir du 1<sup>er</sup> janvier 1905. — Hermann Brunner est tenu d'exécuter les travaux prévus dans cette convention dans le délai de vingt mois à dater de l'entrée en force du présent jugement à peine de résiliation du contrat ;

« 2° Les autres conclusions des hoirs Brunner sont écartées ;

« 3° Il est accordé à Hermann Brunner une indemnité totale de 7337 fr. 10 ; — 137 fr. 10 note Pfefferlé ; — 200 fr. ennuis, temps consacré, plan Fasanino ; — 1000 fr. pour congé illégal ; — 6000 fr. pour retards apportés dans la construction ;

« Subsidiairement : Réserves formelles sont données à Hermann Brunner sur ces derniers chefs d'indemnité, au cas où les juges ne trouveraient pas dans le dossier d'éléments d'appréciation suffisants. »

G. — Par jugement du 3 juillet 1906, la Cour d'appel et de cassation du Valais a purement et simplement confirmé le jugement du Tribunal de Sion, et il a écarté les autres conclusions des parties. La Cour a appuyé son prononcé sur les considérants ci-après résumés : Les demandeurs n'ont pas prouvé que ce soit par erreur que le contrat du 21 décembre 1902 fixe comme point de départ du bail le 1<sup>er</sup> janvier 1905. — Les demandeurs ne sont pas fondés à invoquer l'art. 123

CO pour résilier le dit contrat, puisqu'il ne résulte pas de cet acte qu'il aurait été dans l'intention de Ferdinand Brunner que les transformations projetées fussent faites immédiatement à l'Hôtel de la Poste. L'obligation du défendeur rentre dans la catégorie de celles prévues à l'art. 95 CO. L'emploi du mot « contre-prestation » pour le contrat n'a pas d'importance spéciale, vu la teneur même de cet acte. — La dénonciation de bail du 16 avril 1903 a forcé le défendeur à suspendre les préparatifs qu'il faisait pour exécuter les travaux ; il a droit à la réparation du dommage qui lui a été causé sans droit (art. 50 et 51 CO) en tant que ce dommage est prouvé. — La conclusion subsidiaire du défendeur n'a pas été soumise au Tribunal de première instance, la Cour ne peut donc pas l'examiner (art. 330 Cpc valaisan).

H. — C'est contre ce prononcé que les hoirs demandeurs ont déclaré recourir en réforme au Tribunal fédéral ; ils ont déclaré reprendre leurs conclusions originaires.

*Statuant sur ces faits et considérant en droit :*

1. — La question essentielle qui divise les parties est celle de savoir si le contrat du 21 décembre 1902, accordant au défendeur et intimé un bail de douze ans, est résilié par la faute de celui-ci et si par conséquent les hoirs demandeurs peuvent reprendre la libre disposition de l'Hôtel de la Poste à Sion.

Le premier motif invoqué par les recourants est qu'aux termes du contrat, le preneur s'était obligé à transformer l'écurie et la grange de l'hôtel en salles, et que ce n'était que comme contre-prestation, c'est-à-dire si ces constructions étaient opérées, que le bail devait prendre naissance. L'obligation qu'avait assumée le défendeur devait donc, à leur avis, être exécutée avant la date fixée pour le commencement du bail, c'est-à-dire à une époque déterminée. Les hoirs demandeurs estiment que comme le défendeur ne s'est pas acquitté de son obligation d'opérer les transformations prévues avant la date fixée comme début du bail, ils sont en droit, aux termes de l'art. 123 CO, de se départir du contrat sans autre formalité.

L'interprétation que les demandeurs donnent du contrat, et sur laquelle ils fondent leur argumentation, est absolument erronée, voire même contraire aux termes de l'acte. Il suffit, pour s'en convaincre, de lire le dernier alinéa qui prévoit explicitement une alternative suivant que les transformations « seraient terminées » ou « seraient inachevées » à la date fixée pour le début du bail ; il en résulte que les parties ont donc, dès l'abord, prévu qu'il était possible que les travaux ne seraient pas achevés à cette date là. Le contrat du 21 décembre 1902 porte en effet la clause suivante : « Pour le cas » où les transformations projetées *seraient terminées pour le* » premier janvier 1905 et que la présente convention en » ce qui concerne le bail ne pût être exécutée pour un motif » quelconque, M. Hermann Brunner aura droit de la part » du bailleur ou de ses ayants droit au remboursement total » et immédiat du coût des transformations. » — « De même » si ces transformations *étaient inachevées à cette date*, il » aurait droit aux débours par lui faits jusqu'alors. »

En présence d'une clause aussi explicite et, au reste, du sens même du contrat dans son ensemble, l'emploi du mot « contre-prestation » ne saurait avoir le sens à la fois conditionnel et absolu que les demandeurs entendent lui donner.

2. — C'est à tort, en revanche, que les instances cantonales ont admis que les circonstances mêmes de la cause indiquent que l'époque à laquelle les travaux devaient être achevés avait été laissée au choix du preneur, pourvu que les transformations prévues soient exécutées à l'expiration du bail, attendu que le preneur seul avait intérêt à les faire exécuter au plus tôt. C'est là une appréciation erronée des faits. Il est en effet incontestable que le preneur n'avait pas seul intérêt à ce que les transformations de l'hôtel fussent faites le plus tôt possible. Il est dans l'intérêt des propriétaires d'un hôtel que leur établissement conserve toujours sa renommée et sa clientèle, et se développe ; or, la renommée d'un hôtel, la qualité de la clientèle qui s'y attache, dépend, dans une large mesure, du bâtiment et de ses installations ; il ne saurait dès lors être indifférent aux propriétaires

de voir leur hôtel mal entretenu par le locataire. En l'espèce tout particulièrement, il ne saurait être indifférent aux hoirs demandeurs de voir à l'expiration du bail, leur hôtel leur revenir même entièrement réparé et transformé, s'il leur revient avec une mauvaise renommée et une clientèle inférieure, provenant du fait que les transformations que le locataire avait prises à sa charge n'ont pas été exécutées à temps. Ils ont donc intérêt à ce que les transformations projetées soient faites le plus tôt possible.

Le délai dans lequel le défendeur devait remplir ses obligations n'étant pas fixé par le contrat, mais ne dépendant pas non plus comme on vient de le voir, de sa libre volonté et de son seul intérêt, les hoirs demandeurs étaient en droit de le constituer en demeure en l'interpellant (art. 117 CO); ils pouvaient, en outre, lui fixer ou lui faire fixer un délai convenable, conformément à l'art. 122 CO, en le prévenant que faute par lui de s'exécuter, le contrat se trouverait résilié à l'expiration du délai.

C'est donc avec raison que les hoirs Brunner se sont estimés en droit de sommer le défendeur par lettres des 10/12 décembre 1903, d'avoir à exécuter les travaux qu'il s'était obligé à faire. Mais leur sommation a perdu toute valeur étant donné qu'ils ont fixé à leur partie adverse un délai qui était manifestement insuffisant, et qui, à ce titre, n'était pas « convenable » au sens de l'art. 122 CO. — Sans parler du fait, qu'à première vue déjà, un délai de moins de 20 jours est insuffisant pour transformer une écurie en salle de restaurant et une grange en salles, — cela en décembre, à Sion, — cette insuffisance résulte de ce que le tribunal de première instance se prononçant sur la conclusion subsidiaire des demandeurs, a fixé à 20 mois le délai qu'il a estimé convenable pour opérer les transformations prévues.

3. — La question de savoir si le bail garanti par le contrat du 21 décembre 1902 a commencé à courir dès le 1<sup>er</sup> janvier 1904 ou dès le 1<sup>er</sup> janvier 1905 n'a d'après la solution donnée aux questions précédentes, plus d'intérêt que pour savoir jusqu'à quelle date le bail doit durer, étant donné qu'il est conclu pour douze années.

Il n'est pas douteux qu'il y a dans le contrat deux expressions employées comme équivalents et qui ne concordent pas. D'une part, le contrat fixe comme point de départ du bail *l'expiration du bail* de quinze années, signé le 5 juin 1889, et entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1889, soit le 1<sup>er</sup> janvier 1904, d'autre part, il fixe cette date d'une autre manière, en disant: « *soit à partir du 1<sup>er</sup> janvier 1905 (cinq)* ». En présence de cette contradiction il y a lieu de déterminer quelle a été l'intention des parties.

Il ressort clairement du texte même de l'acte que si les parties peuvent avoir commis une erreur sur la date à laquelle le contrat du 5 juin 1889 prenait fin, elles ont manifesté d'une manière claire et nette la date à laquelle le bail prévu par le contrat du 21 décembre 1902 devait commencer. En effet, ce contrat indique deux fois, expressément, la date du 1<sup>er</sup> janvier 1905. Il se peut que Ferdinand Brunner ait cru que cette date coïncidait avec celle de la fin du contrat antérieur, soit qu'il ait fait un faux calcul, soit qu'il ait pensé que le bail se trouvait prolongé d'un an par tacite reconduction et qu'il était trop tard pour le dénoncer. S'il a cru cela, il s'est trompé; mais il n'a commis là qu'une erreur dans les motifs qui l'ont amené à admettre la date du 1<sup>er</sup> janvier 1905, et non pas une erreur essentielle infirmant le contrat au sens de l'art. 21 CO; la date indiquée dans l'acte exprime bien matériellement la volonté du bailleur.

Pour que le contrat puisse être annulé à raison d'une erreur non essentielle, il faudrait qu'il y eût eu dol ou contrainte exercée par le preneur. Or ce fait n'a pas été établi. D'une part, il n'a pas été prouvé ni même allégué que Hermann Brunner ait eu, pour ce qui le concerne, conscience de l'erreur commise; d'autre part, il ressort du dossier que Ferdinand Brunner a agi librement et dans la pleine possession de ses facultés.

4. — C'est à bon droit que les instances cantonales ont admis que le défendeur a eu raison de suspendre les préparatifs de travaux qu'il faisait, lorsqu'il reçut la lettre du 16 avril 1903 lui annonçant la dénonciation de son bail. Il

était en effet du devoir du preneur qui se voyait évincé et annonçait dans sa réponse l'intention de demander des dommages-intérêts, de réduire le plus possible le dommage que la résiliation intempestive du contrat lui causait. Cette résiliation ayant été opérée sans droit et les demandeurs ayant ainsi violé les obligations leur incombant d'après le contrat, ils sont tenus en vertu des articles 110 et suiv. CO de réparer le dommage qu'a entraîné leur intervention intempestive et injustifiée.

Le chiffre de 137 fr. 10 n'ayant pas été attaqué dans le recours, il y a lieu de le maintenir.

Par ces motifs,

Le Tribunal fédéral  
prononce :

Le recours est écarté et le jugement de la Cour d'appel et de cassation du canton du Valais, du 3 juillet 1906, est confirmé dans son entier.

96. **Urteil vom 14. Dezember 1906** in Sachen  
**Sinterbliebene Marquart**, Kl. u. I. Ber.-Kl., gegen  
**Aktiengesellschaft Grand Hôtel St. Moritz**,  
Bekl. u. II. Ber.-Kl.

*Anspruch aus fahrlässiger Tötung des Versorgers. — Verletzung eines Mietvertrages? — Art. 50 OR: Widerrechtlichkeit. Schutzpflicht des Inhabers eines noch im Rohbau befindlichen Neubaues, in dem Arbeiter ihre Schlafstätte haben.*

A. Durch Urteil vom 28. April 1906 hat das Kantonsgericht von Graubünden über das Klagebegehren, das auf Zahlung von 27,800 Fr. ging, erkannt:

Die Klage wird im Sinne der Erwägungen als begründet und die Beklagte daher pflichtig erklärt, den Klägern eine Entschädigung von 6000 Fr. nebst Zins zu 5 0/0 seit 13. November 1904 zu bezahlen.

B. Beide Parteien haben gegen dieses Urteil rechtzeitig die Berufung an das Bundesgericht ergriffen.

Der Berufungsantrag der Kläger lautet: Das Bundesgericht wolle im Sinne der Motive des kantonsgerichtlichen Urteils, jedoch unter Verneinung eines Selbstverschuldens Marquarts, sei es aus dem Titel schuldhafter Vertragswidrigkeit, sei es in Anwendung von Art. 50 ff. OR der Klägerschaft nach richterlichem Ermessen einen im Rahmen der Klage liegenden Betrag zusprechen.

Die Beklagte beantragt dagegen:

1. Die Klage sei gänzlich abzuweisen.
2. Eventuell sei die klägerische Forderung auf 3000 Fr. zu reduzieren.

C. Gegen das genannte Urteil hat die Beklagte auch Kassationsbeschwerde an den Kleinen Rat des Kantons Graubünden ergriffen. Diese ist durch Entscheidung vom 17. Juni 1906 abgewiesen worden.

D. (Armenrecht.)

E. In der heutigen Verhandlung haben die Vertreter der Parteien je auf Gutheißung der eigenen und Abweisung der gegnerischen Berufung angetragen.

Der Vertreter der Beklagten hat dabei die Formrichtigkeit der Berufung der Kläger bemängelt.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1. Der Ehemann bezw. Vater der Kläger, der am 13. Februar 1862 geborene Dachdecker Josef Anton Marquart, war von Dachdeckermeister C. Waller vom 5. Oktober 1904 an als Arbeiter für die Eindeckung des Baues des Grand Hôtel St. Moritz beschäftigt. Zu jener Zeit war der Rohbau des Hotels im wesentlichen vollendet, doch fehlten im Innern noch die meisten Böden und Zwischenwände. Der bauleitende Architekt der Beklagten, Koller, ließ für die Unterkunft der Arbeiter eine Anzahl Zimmer im Rohbau provisorisch einrichten, die den Arbeitern gegen billige Entschädigung — anfangs 80 Ets., später 50 Ets. pro Nacht und Mann — als Herberge und Schlafstätte überlassen wurden. J. A. Marquart bezog ein solches Zimmer im Parterre zusammen mit seinem Nebenarbeiter Buol. Um in dieses Zimmer zu gelangen, mußten sie einen Gang durchschreiten. Hier befanden