

S. 42 / Nr. 12 Obligationenrecht (f)

BGE 62 II 42

12. Arrêt de la Ire Section civile du 25 février 1936 dans la cause Migros S. A. contre Bel-Air Métropole B, S. A.

Regeste:

Impossibilité de la prestation (art. 119 CO); bail à loyer, maintien intolérable (art. 269 CO); clausula rebus sic stantibus.

Lorsque le preneur a pris possession des locaux loués sans stipulations particulières quant à leur utilisation à des fins spéciales, il ne saurait résoudre le contrat pour cause d'impossibilité de la prestation si, par suite d'une interdiction de l'autorité, il ne peut faire de la chose louée l'usage espéré; cette circonstance pourrait tout au plus justifier la résiliation anticipée.

La clausula rebus sic stantibus ne peut être invoquée dans les contrats de courte durée ni dans le cas où l'exécution de l'obligation du débiteur n'implique pas une exploitation usuraire de la part du créancier.

A. - La défenderesse a loué le 19 juillet 1933 à Albert de Mestral ou son nommable, pour un an dès le 24 juillet 1933, divers locaux pour dépôt, entrepôt, bureau, etc. Le loyer était fixé à 13000 francs par an, étant entendu que le preneur pourrait sous-louer les locaux à une maison d'alimentation et que le bail était renouvelable par tacite reconduction d'année en année.

Le même jour, la Migros S. A. à Lausanne s'est constituée; inscrite au registre du commerce le 26 juillet, elle a repris le 4 août le bail du 19 juillet; puis elle est entrée en possession des locaux et a procédé à leur aménagement.

Par arrêté du 10 novembre 1933, le Grand Conseil vaudois

Seite: 43

a interdit «l'ouverture, sur territoire vaudois, de succursales de la S. A. Migros, ... jusqu'au moment où le Conseil fédéral aura statué sur la question de fond». La demanderesse n'a pu, malgré ses démarches, obtenir l'autorisation d'exploiter le commerce en vue duquel elle avait loué les locaux.

Après avoir payé deux trimestres de loyer, elle avisa la bailleuse le 20 janvier 1934 de l'impossibilité où elle se trouvait d'exploiter les locaux et par conséquent d'acquitter le loyer tant que les autorités ne lui auraient pas «rendu sa liberté d'action»: ou bien l'application qui lui était faite de l'arrêté fédéral sur les grands magasins est justifiée, et alors Migros pourra invoquer un cas de force majeure pour suspendre le paiement des loyers, ou bien cette application est illégale, et alors Migros sera en mesure d'exploiter son commerce et de payer le loyer; en attendant elle ne peut même pas dire si elle aurait intérêt à sous-louer.

Le 24 avril 1934, la demanderesse a dénoncé le bail pour son échéance au 24 juillet 1934, tout en se référant à la correspondance pour les loyers impayés et en réservant une entente au sujet du renouvellement du bail, suivant les décisions qui interviendraient.

Bel-Air Métropole a poursuivi la rentrée de 6500 francs de loyer avec intérêts à 5% dès le 24 mars 1934; la débitrice a fait opposition, mais la créancière a obtenu mainlevée provisoire.

B. - Par exploit du 20 août 1934, la Migros S. A. a ouvert action en libération de dette.

La Cour civile vaudoise l'a déboutée par jugement du 20 novembre 1935 contre lequel est dirigé le présent recours en réforme de la demanderesse.

L'intimée a conclu au rejet du recours.

Considérant en droit:

1.- A l'appui de son action libératoire, la demanderesse invoque l'art. 119 CO en vertu duquel «l'obligation s'éteint lorsque l'exécution en devient impossible par

Seite: 44

suite de circonstances non imputables au débiteur». En l'espèce, dit la recourante, il y a une telle circonstance: l'arrêté vaudois du 10 novembre 1933 qui interdit à la Migros d'ouvrir des succursales dans le canton, tout comme il y a eu une interdiction légale dans l'affaire Emrich contre Dame Schmitzberger, jugée par le Tribunal fédéral en faveur du débiteur le 10 novembre 1931 (RO 57 II p. 532 et sv.).

Il est vrai que, dans cette cause, le Tribunal fédéral a appliqué l'art. 119 à l'obligation du preneur de payer le loyer, mais il y a entre les deux espèces des différences essentielles. Par le contrat passé entre le propriétaire Emrich et la dentiste non diplômée Dame Schmitzberger, celle-ci non seulement louait du premier un chalet à Mollis près de Weesen pour y ouvrir un cabinet dentaire, elle reprenait encore la clientèle de son bailleur, «die bisher geführte Praxis», au prix global de 500 francs par

mois. L'exploitation des locaux loués pour l'exercice de l'art dentaire était une clause essentielle («eine Voraussetzung») du contrat (v. p. 534) et la possibilité de faire de la chose louée l'usage stipulé par la locataire était promise par le bailleur, c'était une assurance donnée («eine Zusicherung»). Par suite d'un changement de la législation cantonale, ces prévisions ne se sont pas réalisées à partir d'un moment donné: pour un motif dont le preneur et cessionnaire n'avait pas à répondre, l'utilisation du chalet aux fins spécifiées et partant la jouissance de la clientèle cédée sont devenues impossibles, et l'art. 119 al. 2 a été appliqué. Dans le cas de la Migros rien de pareil n'a été stipulé ni promis: il s'agit d'un bail pur et simple de locaux, sans précision d'un usage spécial; on s'est borné à prévoir la sous-location à une maison d'alimentation. L'arrêt Emrich ne constitue donc pas un précédent pour la présente affaire.

La demanderesse ne peut invoquer ni «Voraussetzung» ni «Zusicherung» particulières. Les locaux loués ont été mis à sa disposition; elle en a pris possession, et il se trouve maintenant qu'elle ne peut en tirer le parti qu'elle espérait.

Seite: 45

Son cas n'est donc pas celui de l'art. 119 al. 2, mais aurait pu être tout au plus celui de l'art. 269 CO (survenance d'une circonstance grave qui rend l'exécution du contrat intolérable). La demanderesse n'a toutefois pas invoqué cette disposition, et elle n'avait aucun intérêt à le faire puisqu'elle aurait dû offrir au moins le loyer d'un semestre à titre d'indemnité et que la défenderesse ne lui en demandait pas davantage.

Il y a encore une autre différence importante entre les cas Schmitzberger et Migros. Lorsque la dentiste s'est vue hors d'état de continuer à exercer sa profession, elle a abandonné les lieux loués dont le propriétaire a pu reprendre l'usage; après son départ, elle a même, semble-t-il, payé deux mois de loyer et le prix de cession de clientèle. La Migros s'est comportée différemment: jusqu'à la fin normale du bail elle est restée en possession des locaux; loin de les mettre à la disposition de la propriétaire, elle s'est bornée à suspendre le paiement des termes, en manifestant son intention de le reprendre le jour où elle serait autorisée à exploiter son commerce. Elle entendait ainsi garder le bénéfice du bail tout en étant libérée de ses obligations. Cette attitude est inadmissible. Celui qui, dans un contrat bilatéral, se prétend libéré de son obligation doit renoncer à la contre-prestation (art. 119 al. 2), sinon il s'enrichirait aux dépens de son cocontractant.

2.- La demanderesse a aussi invoqué, mais sans y insister, la clausula rebus sic stantibus. Cette règle apparaît d'emblée inapplicable: on est en présence d'un bail d'une année et non d'un contrat de longue durée, puis il ne saurait être question de voir «une exploitation usuraire» de la demanderesse de la part de la bailleuse qui lui réclame un semestre de loyer (v. l'arrêt RO 59 II p. 378 et 379: «Es muss das Beharren auf dem Vertrag ein wucherisches und ausbeuterisches sein»).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral rejette le recours et confirme le jugement attaqué.