

BGE 12 I 208

Bundesgericht (BGE), 1886-01-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_12_I_208

FR: ATF 12 I 208

IT: DTF 12 I 208

Volltext

208 B. Civiltrechtspflege. 26. Arrêt du 26 Janvier 1886 dans la cause Zwilchenbart contre Braillard. Dans le courant de Decembre 1884, A. Zwilchenbart, agent principal d'une agence de transports et d'emigration a Bâle, a donné mandat au sieur L. Gretz, régisseur à Genève, de lui procurer la location d'un bureau pour une succursale dans cette dernière ville. Par lettre du 16 Decembre 1884, Gretz offre à Zwilchenbart de lui louer un local dans la maison de l'hoirie Braillard, sise à Genève, place de l'Entrepot, et portant le N° 9 rue du Mont-Blanc, moyennant le prix de 2400 fr. par an pour le terme de deux années. Par lettre du 21 dit, Zwilchenbart autorise Gretz à prendre le dit bureau au prix indiqué, pour deux ans, à partir du 1er Janvier 1885, et ajoute « quant aux autres conditions, » nous pourrions bien nous entendre. » A la suite de cette lettre, Gretz envoie à Zwilchenbart, le 27 Decembre 1884, une dépêche de la teneur suivante : « Accordez-moi 2400 fr., deux ans du 1er Janvier. Vous pourrez du jour de la livraison du local. Le jour suit avec location. » Par lettre du même jour, Gretz adresse en effet à Zwilchenbart le dit contrat de location, en priant celui-ci de le lui retourner muni de sa signature. L'article 3, qui contenait une disposition portant que le locataire ne pourra sous-louer tout ou partie des dits locaux ni changer la disposition actuelle des lieux sans l'autorisation écrite du propriétaire ou de son représentant. Par lettre du 28 Decembre 1884, Zwilchenbart répond à Gretz en ces termes : « J'ai bien reçu votre honoree d'hier avec bail; avant de l'accepter, je viens vous faire les remarques suivantes: « Comme je disais à Genève, je me servirai du dit local » comme bureau, mais il pourrait arriver le cas où le chef » de bureau que j'envoie là-bas n'aurait pas de famille et » qu'il désirerait de dormir dans le local, en arrangeant un lit. Obligation de droit. N° 26. 209 » petit local où il pourrait arriver que la moitié du local suffirait pour mes affaires, alors je veux avoir le droit de profiter de l'autre moitié comme magasin. Je me charge de ne pas y mettre un café, etc., et de ne pas y faire un commerce » qui pourra causer des plaintes justifiées aux autres locaux. » En vous priant de changer le bail en ce sens, recevez, etc. » Le lendemain, 29 Decembre, Gretz répond comme suit : « Je m'empresse de répondre à votre lettre du 28 courant que, dans les termes mêmes où elle est formulée, je vous accorde la demande d'autoriser un employé sans famille à loger dans ce local et à y faire un commerce » qui ne pourrait porter préjudice aux locataires de la maison. » Je vous retourne donc le bail, en échange de lettres » suffisantes pour la modification que vous désirez. » Le 2 Janvier 1885, Zwilchenbart écrit à Gretz : « votre honoree du 29 ne pouvait être répondue plus tôt, » puisque le nouvel ami est un peu tout en désordre. » Quant au bail, je le ferai copier et y mettre mes observations nécessaires pour l'envoyer avec ma signature à votre adresse. Comme j'ai un grand commerce, onze bureaux » propres, il faut que tous les contrats soient écrits d'une » manière claire et qu'il ne soit pas possible de donner » d'autres interprétations. » Le 5 Janvier, Zwilchenbart adresse à Gretz le bail, signé et muni de la clause supplémentaire ci-après : « Si des fois l'affaire d'expédition ne réussissait pas et on » trouverait bon de finir

ce commerce, on se reserve le droit J) de sous-louer la localite ou une partie de la localite. Ce- » pendant le locataire s'engage de ne pas la louer ni pour un J) cafe, restaurant, brasserie, ni pour une profession comme - » elle mentionnee dans art. 9 ci-dessus. » Gretz ne repondit rien a l'envoi du bail ainsi modifie et le 19 Janvier 1885 Zwilchenbart lui ecrivit encore que ~on ~mploye allait arriver le 21 a Geneve pour ouvrir le bureau et que s'il y avait quelque empement, il veuille le lui faire .savoir par telegramme. - XI - 1886 14 210 B. Civilrechtsptlege. Gcetz garda encore le silence et laissa l'employe de Zwilchenbart, un sieur Aeschlimann, s'installer dans les locaux objets au bail. Le 30 Janvier Gcetz accuse reception a Zwilchenbart de sa lettre du 19 ~t lui envoie sous pli un double du bail, ne portant pas la modification formulee par Zwilchenbart dans sa lettre du 3 dit. Dans ceUe lettre du 30 Janvier, Gcetz declare « qu'il va sans dire que si Zwilchenbart presentait » un sous-locataire acceptable, l'autorisation necessaire (article 3 du bail) ne lui serait pas refusee. » Par lettre du meme jour, 30 Janvier, le sieur Aeschlimann informe Gcetz qu'il vient de recevoir de Zwilchenbart l'ordre de ne pas s'installer dans les lieux loues, attendu que Gretz n'a pas daigne repondre au projet de bail que la maison Zwilchenbart lui a adresse a l'adhesion quinze Jours auparavant et que ceUe maison ne pouvait attendre plus long- temps, elle considere ce silence comme un refus et renonce a toute location de la dite piece. Par lettres des 31 Janvier et 3 Fevrier 1885, Zwilchenbart maintient ce point de vue et estime qu'en presence du refus de Gcetz d'accepter les modifications du bail proposees par le locataire le dit bail ne saurait deployer d'effet. C' est alors que l'hoirie Braillard, par exploit introductif d'instance du 21 Fevrier 1883, a ouvert action a Zwilchenbart devant le Tribunal civil de Geneve, conduisant a ce qu'il lui plaise « condamner le defendeur a payer aux demandeurs avec interets a 5 % des le 11 Fevrier 1885, jour de la mise en demeure judiciaire et avec depens, la somme de 1200 Cr. pour un semestre de loyer commence le 1 er Fevrier 1885. ») Condamner en outre le demandeur a ouvrir et tenir ouverts les locaux dont il est preneur, sis au rez-de-chaussee, rue du Mont-Blanc N° 9, et a les garnir de meubles et objets mobiliers suffisants pour l'exercice du droit de retention des proprietaires, conformement aux prescriptions du code federal des obligations, sinon et faute par lui de ce faire dans la huitaine du jugement a intervenir, condamner le demandeur a payer aux demandeurs la somme de cinquante francs par V. Obligationenrecht. No 26. 211 chaque jour de retard, et ce pendant six mois, apres lequel il sera de nouveau dit droit. ») A. Zwilchenbart a conclu a l'incompetence du Tribunal de Geneve, par le motif que son principal etablissement est a Bale et que, le bail n'existant pas, le demandeur, - qui possede a Geneve une succursale, rue de l'Entrepot 2, - n'a pas de domicile élu dans cette ville, rue du Mont-Blanc 9. Par jugement du 12 Juin 1883, le Tribunal civil s'est declare competent, et a statuant au fond, a deboute les demandeurs de leurs conclusions. Par arret du 14 Septembre suivant, la Cour de Justice civile, statuant sur appel des deux parties, a confirme le jugement de premiere instance en ce qui concerne la question de competence, et le rMormant pour le surplus, a condamne Zwilchenbart a payer aux heritiers Braillard avec interets au 5 % des le 11 Fevrier 1883 la somme de 1200 fr. pour six mois de loyer couru des le 1 er du meme mois, condamne Zwilchenbart aux depens et deboute les parties du surplus de leurs conclusions. Cet arret se fonde en substance sur les motifs suivants : Les parties ont ete d'accord des le principe sur les clauses essentielles. et constitutives du contrat ; la divergence ne s' est produite que sur deux points accessoires, dont l'un etait relatif a la demande de tout changement dans la destination donnee aux locaux loues et dont l'autre portait prohibition de sous-louer sans autorisation du bailleur. Les reserves de Zwilchenbart sur le premier point ont ete admises par le bailleur dans sa lettre du 29 Decembre.

Zwilchenbart, dans sa missive du 2 Janvier, ne conteste pas l'accord des parties a ce sujet et se borne a demander de pouvoir inserer lui-meme la stipulation dans l'acte de bail; il est etabli que, des cette derniere date, toutes les conditions du bail, sans exception, etaient reciproquement acceptees et que la convention etait devenue definitive. La redaction proposee par Zwilchenbart le 5 Janvier renfermait une clause entierement distincte de celle respectivement consentie dans les lettres des 28 et 29 Decembre precMent; 212 B.

Civilrechtspflege. eette clause nouvelle, visant le droit pour le preneur de sous-louer sans autorisati.on, n'a done pU faire partie de la convention. D'ailleurs, le texte eomplet des couventions etait consen~i par ecrit des le 29 Deeembre; a celte epoque, le contrat etaIt deja forme; la convention ne pouvait plus etre abandonnee par les parties, il ne restait plus que la voie de l'interpreta- tion judiciaire sur le sens et la portee des reserves. Cette question ne pouvait naitre que le jour ou le bailleur vien~ drail a faire opposition a. la remise des locaux a une tierce personne. Quant aux conclusions relatives a. l'ouverture et a l'ameublement des locaux loues, aucune disposiLion du code fMeral des obligations n'attribue au bailleur un droit ou une obligation a cet effet. C'est contre cet arret que la maison A. Zwilchen bart a recouru au Tribunal fMeralle 29 Octobre i885, concluant a ce qu'il lui plaise prononeer : a) que le jugement de la cour de Justice civile de Geneve est rMorme ; b) que les conclusions prises par le recourant devant les Tribunaux de Geneve lui sont adjugees ; c) que les hoirs Braillard sont deboutes de toutes leurs conclusions. Par ecriture du 3i Octobre i885, les hoirs Braillard ont conclu de leur cole a. ce qu'il plaise au Tribunal fMeral : Dire et juger que A. Zwilchen bart a eu communication suffisante du jugement de la Cour de Justice civile avant la date mise sur l'expMition delivree pour le recours, par la sommation qui lui a ele faite d'en executer les dispositions suivant acte de l'huissierjudiciaire Martin en date du i6 Sep- tembre 1885. Dire en consequence que le recours est lardif et par eonsequent irrecevable. Au fond, vu les documents et faits etablis et constates par l'arret de la Cour de .ustice civile, declarer le recours mal fonde et maintenir le dit arret. Dans sa plaidoirie de ce jour, le conseil des hoirs Braillard a declare abandonner l'exception de tardivete ci-haut repro- V. Obligationenrecht. NO 26. 213 duite ; il a souleve, en revanche, une exception d'incompe- tence du Tribunal federalI tiree de ce que ra valeur de l'objet en litige devant lui n'atteindrait pas la valeur d'au moins 3000 fr., exiguee a l'art. 29 de la loi sur l'organisation judi- ciaire fMerale. Statuant sur ces faits et considerant en droit : • ~ 0 En ce q. ui tou. che la question da competence, la pre- mIere cO?clusiOn prise en demande ne fend qu'au paiement du pr~m~stre du loyer par i200 fr. La competence du Tribunal federal ne pourrait done etre affirme, - a sup- po~er que cette ~ncl~sion seule doit etre prise en conside- ratIOn, - que SI l arret dont est recours devait etre envisage co~me ay. ant force de chose jugee, non seulement sur la pre- tentiOn obJet de la demande, mais aussi, et en outre, sur l'e?semble ,du :apport ,de droit, soit contrat de bail a loyer qm a donne nalsance a la dite pretention. Il n' est toutefois point necessaire de resoudre cette question. En effet, devant les instances cantonales, le demandeur a de plus conclu a ce que le dMendeur fUt condamne a garnir les locaux loues de meubles et objets mobilier's suffisants pom l'exercice eventuel du droit de retention des proprietaires. Aux termes de l'ar- ticle 29 al. 2 de la loi sur l'organisation judiciaire federale, c~tte conclusion doit etre egalement prise en consideration blen qu'elle n'ait pas ete maintenue devant le Tribunal federal: Or comme le prix annuel de location devait s'elever a ~400 fr. et 9u'a teneur de rart. 294 al. i du code des obliga- tions le baJlleur a un droit de retention pour garantie du loyer de deux ans, il n'est pas douteux que, dans l'espece la valeur du litige n'atteigne la somme de 3000 francs. ' 2° Au fond, il ne peut d'abord etre admis qu'un contra! ait ete conclu entre parties par le telegramme du 27

Decembre. 1884. En effet, cette dépêche ne contenait nullement une acceptation des offres de Zwilchenbart, mais bien une nouvelle offre, puisqu'elle recule au 1. er Fevrier 1885 le point de depart de la location, alors que Zwilchenbart l'avait fixe au 1. er Janvier de la meme annee. Il en resulte que, pour qu'un contrat de location existe entre parties, Zwilchenbart . devait 214 B. Civilrechtspflege. avant tout accepter cette nouvelle offre; or une entente n' est pas intervenue dans la suite sur ce point. Zwilchenbart n'a pas, a la verite, fait d'opposition, en ce qui concerne le 'point de depart de la location, au projet communique par la lettre de Gretz du 27 Decembre, mais il a proteste a un autre point de vue et repousse le dit projet en faisant de son cote une nouvelle offre par lettre du 28 dito Gretz n'a de nouveau pas accepte cette derniere offre, mais a repondu par une nouvelle proposition formulee par lettre datee du lendemain. Si, dans cette missive, Gretz se borne a dire : « Je m'empresse de repondre a votre lettre » du 28 courant que j'admets votre proposition dans les » termes memes elle est formulee, » on pourrait se demander si une entente, soit un contrat, est intervenu entre parties, bien que l'intention de Zwilchenbart ait incontestablement ete de modifier le projet de Gretz et d'y inserer une nouvelle redaction en lieu et place des passages critiques. Toutefois la suite de la lettre de Gretz du 29 Decembre 1884 montre qu'il n'etait point d'accord avec l'offre de Zwilchenbart, telle qu'elle resultait de sa missive de la veille. Tandis, en effet, que Zwilchenbart pretendait, dans certaines limites, au droit de pouvoir sous-louer, Gretz ne voulait concéder qu'a Zwilchenbart lui-meme le droit d'utiliser les locaux en modification des clauses du projet et subordonner le droit de sous-location a l'assentiment du proprietaire. En presence de la declaration de Gretz en date du 30 Janvier 1885, il n'est point douteux que son intention n'ait ete telle. Or la question de savoir si une declaration se rapportant a une offre de contracter apparait comme une adhesion ou comme une nouvelle offre, est incontestablement une question de droit; le Tribunal federal n'est des lors point lie par la solution que les Tribunaux cantonaux lui ont donnee. Comme il n'est pas conteste qu'aucune entente n'est intervenue entre parties posterieurement au 29 Decembre 1884, il en resulte qu'aucun contrat n'a ete lie entre elles et qu'il y a lieu des lors de debouter l'hoirie Braillard des fins de sa demande. VI. Civilstreitigkeiten zwischen Kantonen und Privaten etc. NO 27. 215 Par ces motifs, Le Tribunal federal prononce: Le recours est admis et l'arret de la Cour de Justice de Geneve est reforme en ce sens que les fins de la demande introduite par les hoirs Braillard sont repoussees. VI. Civilstreitigkeiten zwischen Kantonen einerseits und Privaten oder Korporationen andererseits. Differends de droit civil entre des cantons d'une part et des particuliers ou des corporations d'autre part. 27. Urteil vom 15. Januar 1886 in @?)ad}en ~~~en3eIt auuert~obifd}e stantonatbanf unb stonforten gegen 2{~~en~en 3nnerr~oben. A. IDlit @?)d)tiftfa§ bom 29. ~eAember 1883 / 2. 3anuar 1884 fteffen bie sträger beim >Bunbegerid}te ben ~ntrag: ~er fleflagte stauton ~!~~en3eff·3nnen9011en fei ~ffid}tig AU erUdren, ben stlägern ben ~ett9 ber in ber gegen\1Jättigen stlagefd}rift bCAeid}neten, rälfd}Ud} unb unter Un\1Ja9ret >Beudunbung er. tid}teten unb e~trabiden ~~~ot9efattitel in ber @?)umrne ber - ,>on ben strägern barauf geleifteten morfd}üffe mit ,Sinfen unb ~robihmen Mg ~ur ,Sa~lung AU bergüten unb bie stoffen beg merfa~reng AU tragen. .Bur megründung rür,ren ~e im ~efent. lid}en tro1genbeg aug: ~er ge\1Jejene >Be5irtgfd}reUier start >BänAiger in (:Iliereg/ stantong ~~~en~eff.3nnerr~oben, 9alie bei ber ~vven3eff:auum90biid}en stantonalbanf 27 (ht ber