

BGer 4A_69/2019 vom 27. September 2019

Bundesgericht, 2019-09-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_69_2019

FR: TF 4A_69/2019 du 27 septembre 2019

IT: TF 4A_69/2019 del 27 settembre 2019

Erwägungen

E. 1

Le recours a été interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 et 46 al. 1 let. c LTF) par la partie bailleuse qui a succombé dans ses conclusions (art. 76 al. 1 LTF) et dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu par un tribunal supérieur statuant sur appel (art. 75 LTF), dans une affaire de bail (art. 72 al. 1 LTF) dont la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. a LTF).

La locataire soutient que la bailleuse a interjeté deux recours, l'un contre l'arrêt du 12 juin 2017, l'autre contre l'arrêt du 17 décembre 2018, et que le recours à l'encontre du premier arrêt est irrecevable, dans la mesure où il s'agit d'une décision incidente. Il apparaît certes que l'arrêt du 12 juin 2017 tranche la question du contrat de bail applicable aux relations entre les parties, soit une question de droit qui constitue un préalable à l'admission des conclusions principales respectivement reconventionnelles des parties (cf. 4A_402/2017 du 7 septembre 2017 consid. 2.2) constitutive d'une décision incidente au sens de l' art. 93 LTF . Son influence sur l'arrêt du 17 décembre 2018, qui tranche la question des prétentions de la locataire à l'encontre de la bailleuse de manière à constituer une décision finale, est néanmoins incontestable et ouvre la voie du recours en vertu de l' art. 93 al. 3 LTF .

Le recours en matière civile est par conséquent recevable.

E. 2.1

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire au sens de l' art. 9 Cst. (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2; 137 II 353 consid. 5.1) - ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l' art. 106 al. 2 LTF (ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266 et les références). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 p. 18 et les références). Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 p. 18). Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables (ATF 130 I 258 consid. 1.3 p. 261 s.).

E. 2.2

Saisi d'un recours en matière civile, le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Il n'est toutefois lié ni par les motifs invoqués par les parties, ni par

l'argumentation juridique retenue par l'autorité cantonale; il peut donc admettre le recours pour d'autres motifs que ceux invoqués par le recourant, comme il peut le rejeter en opérant une substitution de motifs (ATF 135 III 397 consid. 1.4 et l'arrêt cité).

E. 3.1

Selon l' art. 1 al. 1 CO , le contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté. Autrement dit, le contrat n'est conclu qu'à partir du moment où les manifestations de volonté des parties sont concordantes (Tercier/Pichonnaz, *Le droit des obligations*, 5e éd. 2012, n° 604). En outre, les parties doivent s'être mises d'accord sur tous les éléments essentiels du contrat, faute de quoi celui-ci n'est pas venu à chef (ATF 127 III 248 consid. 3d p. 254).

L'offre de contracter est la proposition de conclure un contrat que fait une partie à l'autre. Il s'agit d'une manifestation de volonté, qui doit comprendre tous les éléments objectivement et subjectivement essentiels et manifester la volonté de se lier (cf. art. 7 CO ; Tercier/Pichonnaz, *op. cit.*, n° 607). L'acceptation est la manifestation de volonté de l'autre partie, par laquelle celle-ci déclare acquiescer à l'offre. Pour qu'il y ait accord, il faut en effet que l'acceptation coïncide à l'offre (arrêt 4A_431/2013 du 10 janvier 2014 consid. 2.2). Si l'acceptation n'est pas identique par son contenu à l'offre ou en diverge sur un point qui est objectivement ou subjectivement essentiel, il ne s'agit pas d'une acceptation, mais d'une nouvelle offre, soit d'une contre-offre. Les règles de l'offre s'appliquent à la contre-offre, en ce sens que la partie destinataire doit manifester sa volonté d'accepter la contre-offre (Gauch/Schluep/Schmid, *Schweizerisches Obligationenrecht - Allgemeiner Teil*, 10e éd. 2014, n° 441 s.; Tercier/Pichonnaz, *op. cit.*, n° 624).

E. 3.2

Savoir s'il y a eu acceptation de l'offre ou de la contre-offre s'effectue selon les règles applicables à l'interprétation des manifestations de volonté. Si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties - parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes - ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat - ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves -, il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre. Il s'agit d'une interprétation selon le principe de la confiance (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3). D'après ce principe, la volonté interne de s'engager du déclarant n'est pas seule déterminante; une obligation à sa charge peut découler de son comportement, dont l'autre partie pouvait, de bonne foi, déduire une volonté de s'engager. Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 130 III 417 consid. 3.2 p. 424 et les arrêts cités).

La détermination de la volonté objective des parties, selon le principe de la confiance, est une question de droit, que le Tribunal fédéral examine librement; pour la trancher, il faut cependant se fonder sur le contenu des manifestations de volonté et sur les circonstances, lesquelles relèvent du fait. Les circonstances déterminantes à cet égard sont uniquement celles qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté, mais non pas les événements postérieurs (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3; 133 III 61 consid. 2.2.1 p. 67 et les

arrêts cités).

E. 4.1

La bailleresse soutient que la locataire a accepté son offre du 21 janvier 2014.

La cour cantonale a considéré que les parties étaient liées par la version du contrat de bail et des annexes signée les 24 janvier et 5 février 2014 et non pas par la version du 21 janvier 2014. Elle a retenu que les parties s'étaient mises d'accord sur les éléments objectivement essentiels du contrat, à savoir les locaux désignés dans le contrat pour un loyer et une durée correspondant à ceux indiqués, mais que les clauses relatives au bruit et vibrations ainsi qu'aux travaux à réaliser demeuraient litigieuses. Selon elle, les modifications introduites aux art. 34 et 36 en janvier 2014 n'étaient pas si importantes pour la bailleresse, puisqu'elle était prête à signer le contrat dans sa version du 23 décembre 2013 et n'avait pas indiqué subordonner sa volonté à un accord sur ces points.

Il apparaît toutefois que l'importance du problème de bruit, des vibrations et des travaux à réaliser est apparue au cours des négociations entre les parties, ce dont témoignent les modifications apportées de part et d'autre aux projets de contrats et les mandats donnés à des entreprises spécialisées dans l'acoustique pour effectuer les travaux d'aménagement. L'on ne saurait dès lors retenir, comme la cour cantonale, que les clauses en question ne relevaient pas de points, si ce n'est objectivement à tout le moins subjectivement, essentiels du contrat. Que les modifications successives des art. 34 et 36 n'aient pas fait l'objet de discussions effectives entre les parties ou n'aient pas été signalées au contractant n'y change rien. Il ne pouvait y avoir accord entre les parties sans offre et acceptation de ces articles, que l'accord porte sur l'offre faite par la bailleresse le 21 janvier 2014 ou la contre-offre faite par la locataire le 24 janvier 2014.

En l'occurrence, il y a lieu d'admettre que la locataire n'a pas accepté l'offre faite par la bailleresse le 21 janvier 2014. Par sa proposition du 24 janvier 2014, signée lors de la réunion du même jour, elle a fait une contre-offre, que la bailleresse était libre de refuser en cas de désaccord.

E. 4.2

Les divers arguments que la bailleresse présente dans son recours ne changent rien au fait que la locataire n'a pas accepté l'offre faite par la bailleresse le 21 janvier 2014, mais qu'elle a fait une contre-offre à celle-ci le 24 janvier 2014.

D'abord, l'on ne voit pas que la réunion du 24 janvier 2014, dont le but était pour certains de ratifier le contrat, pour d'autres d'échanger encore sur certaines questions, excluerait que des modifications aient pu être apportées à la version du 21 janvier 2014. La bailleresse n'y avait dépêché aucun représentant susceptible de ratifier le contrat et a au final attendu près de deux semaines pour renvoyer le contrat signé. L'on ne saurait en outre retenir, comme le voudrait la bailleresse, que la locataire avait assuré son approbation quant à la version du 21 janvier 2014 lors de la réunion du 24 janvier 2014, cet élément ne résultant aucunement de la procédure. En tout état, les impressions personnelles de B. _____ sur le fait que les art. 34 et 36 du contrat n'avaient pas été modifiés ne changent rien au fait que la locataire n'a pas accepté l'offre faite par la bailleresse le 21 janvier 2014. Enfin, les suppositions auxquelles se livre la bailleresse sur les intentions qui auraient animé la locataire en son for intérieur sont dénuées de fondement.

Dans ces circonstances, l'on ne saurait conclure, comme le voudrait la recourante, qu'il y avait concordance des volontés sur la version du contrat de bail et de ses annexes du 21 janvier 2014.

E. 4.3

Reste à savoir si la bailleresse a accepté la contre-offre faite par la locataire le 24 janvier 2014, en y apposant sa signature.

La cour cantonale a retenu que la bailleresse avait retourné le contrat du 24 janvier 2014 à la locataire près de deux semaines plus tard, après avoir eu le loisir de le relire et, si tel était le cas, de faire connaître son désaccord à la locataire. En sa qualité de professionnelle de l'immobilier, la bailleresse ne pouvait être considérée comme une partie faible au contrat et ne soutenait d'ailleurs pas qu'elle n'avait pas ou mal compris le texte soumis. Elle ne pouvait en outre se plaindre de ce que la locataire avait modifié certains passages sans particulièrement attirer son attention à cet égard, puisqu'elle-même avait agi de cette manière et n'avait pas plus de raison que la locataire de prendre garde à la modification non signalée des clauses litigieuses. Enfin, la locataire n'avait pas de raison de penser, à réception du contrat en février 2014, que la bailleresse n'était pas d'accord avec le contrat qu'elle avait signé.

Rien dans le recours n'est propre à remettre en cause cette interprétation. En particulier, il importe peu que la bailleresse ait mis en évidence la modification d'une phrase isolée de l'art. 34 dans la documentation du 14 janvier 2014, mise en évidence d'ailleurs reprise par la locataire dans la documentation modifiée du 24 janvier 2014. La locataire n'avait par cette modification pas plus de raison de penser que sa cocontractante n'était pas d'accord avec le contrat finalement signé par elle le 5 février 2014. De même, savoir si la locataire avait effectivement connaissance des modifications apportées par la bailleresse dans sa version du 21 janvier 2014 et pourquoi elle n'a pas réagi à celles-ci n'est pas déterminant pour apprécier si cette dernière a accepté le contrat dans sa version du 24 janvier 2014.

Il s'ensuit que, selon le principe de la confiance, il y a lieu d'admettre que la bailleresse est liée par son acceptation des termes du contrat du 24 janvier 2014 qu'elle a signé le 5 février 2014, même si elle ne correspondait pas à sa volonté intime.

E. 5.1

Examinant la demande reconventionnelle, la cour cantonale a reconnu que la locataire avait droit à être dédommée pour les frais d'architecte, d'ingénieur et d'avocat qu'elle avait encourus à la suite de sa résolution du contrat, pour une somme totale de 51'916 fr. 40 (12'916 fr. 80 pour les honoraires d'architecte, 5'529 fr. 60 pour les honoraires d'acousticien, 120 fr. à titre d'émolument pour une autorisation administrative, 32'150 fr. pour la transformation des locaux et 1'200 fr. à titre d'honoraires d'avocat).

E. 5.2

La bailleresse soutient que la cour cantonale a violé l'art. 109 CO, en octroyant à l'intimée le remboursement de certains frais évoqués ci-dessus avant la conclusion du contrat.

E. 5.2.1

Aux termes de l'art. 109 CO, le créancier qui se départ du contrat peut refuser la prestation promise et répéter ce qu'il a déjà payé (al. 1). Il peut en outre demander la réparation du dommage résultant de la caducité du contrat, si le débiteur ne prouve qu'aucune faute ne lui

est imputable (al. 2).

Selon la jurisprudence, les dommages-intérêts dits négatifs de l' art. 109 al. 2 CO se calculent de manière à placer le créancier dans la situation patrimoniale qui serait la sienne s'il n'avait pas conclu le contrat devenu caduc (ATF 132 III 226 consid. 3.1 p. 233; 123 III 16 consid. 4b p. 22; 90 II 285 consid. 3 p. 294). Le créancier ne peut pas réclamer de dédommagement à calculer d'après la situation que l'exécution correcte du contrat lui aurait procurée, cela parce que les dommages-intérêts dits positifs, remplaçant la prestation contractuelle que l'autre partie n'a pas fournie, ne sont prévus à l' art. 107 al. 2 CO que dans l'hypothèse où le contrat est maintenu; ainsi, le créancier y renonce s'il se départ du contrat (arrêt 4A_251/2010 du 12 août 2010 consid. 3).

Les dommages-intérêts négatifs doivent principalement couvrir les dépenses faites par le créancier pour la négociation, la conclusion et la préparation de l'exécution du contrat devenu caduc, ou les dommages-intérêts dus à des tiers en raison de l'inexécution de ce contrat, ou encore le gain manqué sur d'autres affaires auxquelles le créancier a renoncé en raison dudit contrat (Wolfgang Wiegand, in Basler Kommentar - Obligationenrecht I, 6e éd. 2015, n° 9 ad art. 109 CO ; Luc Thévenoz, Commentaire romand - Code des obligations I, 2e éd. 2012, n° 14 ad art. 109 CO).

E. 5.2.2

Selon la bailleresse, la locataire ne saurait prétendre à l'intégralité du remboursement des honoraires d'architecte, dont devraient être retranchées 37.75 heures équivalant à la somme de 5'300 fr. 10 effectuées du 19 décembre 2013 au 24 janvier 2014, de même que les honoraires d'acousticien devraient être réduits d'au moins 4'174 fr. 20, compte tenu de l'activité effectuée pendant la phase précontractuelle. Or, ces frais entrent dans la définition des dommages-intérêts négatifs telle que consacrée par la jurisprudence, s'agissant de frais engagés en vain dans la négociation et en vue de la conclusion, puis le début d'exécution du contrat résolu. Il n'y a donc pas matière à les réduire, au seul motif qu'ils auraient été engagés avant la conclusion du contrat.

E. 5.3

La bailleresse soutient que la cour cantonale aurait violé l' art. 8 CC , en retenant la facture pour les travaux d'aménagement émise à hauteur de 32'150 fr. La société mandatée aurait requis le paiement de sa facture avant le début des travaux et sur la base d'un devis, alors qu'à teneur d'un rapport établi par huissier les travaux à entreprendre étaient bien loin d'être achevés. La locataire aurait donc failli à démontrer l'étendue des travaux réalisés, de sorte que seules des prestations à hauteur de 3'000 fr. devraient être retenues.

En tant qu'il règle le fardeau de la preuve, l' art. 8 CC ne s'applique pas lorsque la cour cantonale retient, comme en l'espèce, que les travaux d'aménagement effectués par la locataire s'élèvent à 32'150 fr. selon une facture, dûment produite et dont le paiement n'est pas contesté. En critiquant l'étendue des travaux réalisés, la bailleresse s'en prend en réalité, et apparemment pour la première fois, à la constatation des faits, sans invoquer ni démontrer en quoi celle-ci serait entachée d'un quelconque arbitraire.

E. 6

Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté. Les frais et dépens de la procédure sont mis à la charge de la bailleresse recourante, qui succombe (art. 66 al. 1 et 68 al. 1 LTF).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.