

BGer 4C.162/2001 vom 11. Dezember 2001

Bundesgericht, 2001-12-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.162_2001

FR: TF 4C.162/2001 du 11 décembre 2001

IT: TF 4C.162/2001 del 11 dicembre 2001

Regeste

Droit des contrats

Erwägungen

E. 1

Dans la procédure cantonale, les deux parties ont conclu à ce que soit constatée l'existence d'un contrat de bail les liant. Dès lors, les conclusions subsidiaires prises par la défenderesse dans son recours joint sont irrecevables, en vertu de l' art. 55 al. 1 let. b OJ , puisqu'elles visent à faire constater que les parties ne sont pas liées par un contrat de bail et à tirer les conséquences pécuniaires de la prétendue absence de relation contractuelle.

E. 2

a) Selon l' art. 1er al. 1 CO , le contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté. Si les parties ne se sont pas mises d'accord sur tous les éléments essentiels du contrat, celui-ci n'est pas venu à chef. Savoir ce qui constitue un élément essentiel est une question de qualification juridique que le Tribunal fédéral, saisi d'un recours en réforme, peut revoir librement (ATF 127 III 248 consid. 3d p. 254). Dans un contrat de bail, le montant du loyer est un élément essentiel. Ce montant doit être déterminé ou à tout le moins déterminable sur la base de l'accord des parties (ATF 119 II 347 consid. 5a et les auteurs cités). Il ressort de l'arrêt attaqué que, si les parties sont bien convenues d'un prix au m², elles ne se sont, en revanche, pas mises d'accord sur la manière de calculer le nombre de m² faisant l'objet de leur convention. Cela signifie que la Chambre d'appel n'a pas constaté une commune et réelle intention des parties sur ce dernier point. Dès lors, en l'absence d'une telle constatation, il faut interpréter les manifestations de volonté conformément au principe de la confiance (ATF 127 III 248 consid. 3f p. 255). Si la volonté réelle ne peut pas être établie, c'est une question de droit - que le Tribunal fédéral peut revoir librement dans un recours en réforme - de dire comment une déclaration devait être comprise par son destinataire selon le principe de la confiance. Pour trancher cette question de droit, il faut cependant se fonder sur le contenu de la déclaration et les circonstances, lesquelles relèvent du fait. Selon le principe de la confiance, celui qui fait une déclaration de volonté adressée à autrui est lié par sa déclaration selon le sens que le destinataire peut et doit lui attribuer de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances. Il importe peu que l'auteur de la déclaration n'ait pas saisi la portée de ce qu'il disait, dès lors que le destinataire ne pouvait pas s'en apercevoir (ATF 126 III 375 consid. 2e/aa p. 379 et les arrêts cités). L'interprétation objectivée selon le principe de la confiance sera celle d'un homme loyal et raisonnable (ATF 116 II 431 consid. 3a). b) En l'espèce, il y a eu déclaration concordante des parties sur le montant du loyer annuel, arrêté à 380 fr. le m² pour une surface de 390 m² au 1er étage de l'immeuble. Cet accord ressort, d'une part, des pourparlers engagés en vue de l'achat ou de la vente d'une surface de 390 m² bruts, puis

de l'indication, par courrier du 21 avril 1997, des conditions de location par la défenderesse, s'agissant de 390 m² PPE environ pour un loyer de 380 fr. le m², et, d'autre part, de l'accord des demandeurs, du 7 juillet 1997, de conclure un bail commercial "pour une surface de 390 m² bruts, au prix de 380 fr. le m², rendus posés". En particulier, la déclaration des demandeurs ne pouvait être comprise par sa destinataire que comme l'acceptation des conditions de location formulées par cette dernière. S'ils ne voulaient pas conclure au prix de location proposé par la défenderesse, les demandeurs devaient le dire expressément ou formuler une contre-offre. Or, ne saurait constituer la manifestation d'un désaccord, et encore moins la présentation d'une contre-offre, l'indication figurant à la fin de la lettre du 7 juillet 1997, selon laquelle le calcul définitif en fonction des m² utiles se ferait après rencontre avec l'architecte pour "aménager et structurer, en fonction de nos besoins, la surface mise à notre disposition". Cette précision, peu claire, apportée en fin de lettre, bien après l'acceptation du loyer, pouvait parfaitement signifier tout autre chose que la contre-offre d'un loyer à un montant différent des 380 fr. le m² pour 390 m² bruts. Cela pouvait notamment signifier que la surface brute devait encore être déterminée exactement et aussi, pour la défenderesse, destinataire de la déclaration, que les m² utiles, soit la surface mise à disposition, étaient les m² bruts dont le prix de 380 fr. avait été accepté. Quant aux mots "rendus posés", ils n'ont pas de signification particulière pour la fixation du montant du loyer, de même que l'aménagement des surfaces en fonction des besoins des demandeurs, dans le cadre d'un accord où l'aménagement des locaux devait se faire en fonction des desiderata des demandeurs. Les propositions de bail formulées dans le fax du 5 novembre 1997 où, pour la première fois, les demandeurs manifestaient leur désaccord sur la façon de calculer le loyer, sont dénuées de toute portée, dès lors que le contrat avait été valablement conclu pour le prix de 380 fr. le m² brut. Elles faisaient tout au plus ressortir qu'il pouvait y avoir désaccord sur la volonté réelle des parties, mais elles étaient impropres à infirmer la concordance des déclarations de volonté émises antérieurement. S'agissant de la constatation de l'existence d'un usage consistant à retenir, en matière de location, la surface effective affectée à l'exploitation, soit la surface nette, elle n'a pas la portée que lui prêtent les demandeurs et la cour cantonale, dès lors que cet usage ne vaut qu'en l'absence d'un accord exprès contraire. L'accord des parties sur le montant du loyer prévu pour "390 m² bruts" est un accord exprès contraire. c) Il n'y a pas place, en l'espèce, pour un complètement du contrat sur la base de la volonté hypothétique des parties. Un tel complètement n'est en effet possible qu'en cas de lacune du contrat (cf. ATF 115 II 484 consid. 4a; 111 II 260 consid. 2). Or, le contrat litigieux n'est pas lacunaire, si l'on interprète les déclarations de volonté concordantes des parties. Le désaccord des volontés réelles n'a rien à voir avec une lacune du contrat. d) Le nombre de m² bruts, soit 390 pour les bureaux du 1er étage et 32 pour le local à usage de dépôt du 2ème sous-sol, n'est pas litigieux. Il servira donc de base à la fixation du montant des loyers. Le loyer sera ainsi arrêté à 148 200 fr. par an, soit 390 x 380 fr. pour les bureaux, et à 5440 fr. par an, soit 32 x 170 fr. pour le local à usage de dépôt. Le montant du solde des loyers dus par les demandeurs depuis le 1er janvier 1998 sera modifié en fonction de ces chiffres. Il représente le montant des loyers dus après déduction de la somme consignée par les demandeurs à raison de 11 242 fr. par mois. Le montant de la garantie de loyer, correspondant à trois mois de loyers, sera aussi modifié.

E. 3

Il suit de là que le recours des demandeurs doit être rejeté et le recours joint de la défenderesse entièrement admis. Par conséquent les frais et dépens de la procédure fédérale seront mis solidairement à la charge des demandeurs, qui succombent (art. 156 al. 1 et 159

al. 1 OJ). La procédure étant gratuite à Genève, il n'y a pas lieu de renvoyer la cause à la Chambre d'appel pour fixer les frais et dépens de la procédure cantonale.

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