

GE_GERICHTE ACJC/691/2017 vom 31. Oktober 2016

GE Cour de justice, 2016-10-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_691_2017

FR: GE_GERICHTE ACJC/691/2017 du 31 octobre 2016

IT: GE_GERICHTE ACJC/691/2017 del 31 ottobre 2016

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). En l'espèce, l'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 311 al. 1 CPC), dans une cause dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. et contre une décision partielle, qui, sur la question tranchée, doit être considérée comme finale. Il est ainsi recevable.

E. 1.2

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RÉTORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

E. 2

L'appelante soutient que l'intimée a manifesté son accord avec la version du contrat du 21 janvier 2014 en n'élevant aucune critique à son égard, que celle-ci ne lui avait pas signalé les modifications apportées en dernière minute le 24 janvier 2014, contrairement à ce qu'impliquait la loyauté en affaires, qu'elle pouvait déduire du comportement de l'intimée qu'elle était consciente de l'importance qu'elle attachait aux clauses 34 et 36 et qu'elle n'avait pas apporté de modifications à la version du contrat du 21 janvier 2014.

- 16/19 -

C/765/2015

E. 2.1.1

Selon les art. 1 al. 1 et 2 al. 1 CO, le contrat est conclu lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté sur tous les points essentiels. Il s'agit des points objectivement essentiels au regard du genre de contrat envisagé et, en outre, des points subjectivement essentiels, soit ceux que l'une des parties, au moins, considère comme tellement importants qu'elle n'est disposée à s'engager que si un accord est trouvé aussi à leur sujet. La partie qui subordonne sa volonté de contracter à un accord sur des points qui ne sont pas objectivement essentiels doit le faire savoir clairement à l'autre partie; à défaut, les points concernés demeurent secondaires et, quant à eux, l'absence d'accord ne fait pas obstacle à la perfection du contrat (ATF 118 II 32 consid. 3d p. 34; TERCIER/PICHONNAZ, Le droit des obligations, 5ème éd., 2012, ch. 576, p. 133).

E. 2.1.2

Entre les futures parties au contrat, les règles de la bonne foi commandent la conduite des pourparlers, dont l'ouverture crée déjà une relation juridique entre les interlocuteurs et leur

imposent des devoirs réciproques. Au nombre de ceux-ci figurent l'obligation de négocier sérieusement, conformément à ses véritables intentions, et celle de fournir des renseignements à l'autre partie, propres à influencer sa décision de conclure, le cas échéant à des conditions déterminées (ATF 121 III 350 consid. 6c, p. 354; 105 II 75 consid. 2a, p. 80).

E. 2.1.3

En cas de litige sur le consentement (art. 1 CO) ou son interprétation (art. 18 CO), il y a lieu d'examiner tout d'abord si les parties se sont effectivement exprimées et comprises de manière concordante. Dans l'affirmative, il existe un accord de fait. Si, au contraire, les parties se sont bien comprises, mais n'ont pas réussi à s'entendre, il y a entre elles un désaccord patent et le contrat n'est pas conclu. Si les parties se sont exprimées de manière concordante, mais comprises de manière divergente, il y a un désaccord latent, qui n'empêche toutefois pas la conclusion du contrat lorsque le sens que l'une des parties a attribué aux déclarations - respectivement du comportement - de son interlocuteur doit être objectivement admis en vertu du principe de la confiance. En pareil cas, l'accord est dit normatif ou de droit (ATF 123 III 35 consid. 2b, p. 39 s.). Ainsi, selon le principe de la confiance, celui qui fait une déclaration de volonté adressée à autrui est lié par sa déclaration dans 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 et qu'elle ne corresponde pas à sa volonté intime tant que le destinataire ne pouvait pas s'en apercevoir (cf. ATF 133 III 675 consid. 3.3, p. 681; 126 III 375 consid. 2e/aa, p. 380). Celui qui signe un texte comportant une référence expresse à des conditions générales est lié, au sens de l'art. 1 CO, au même titre que celui qui appose sa

- 17/19 -

C/765/2015 signature sur le texte même des conditions générales. Il importe peu à cet égard qu'il ait réellement lu les conditions générales en question (ATF 119 II 443 consid. 1a; arrêts du Tribunal fédéral 4A_213/2014 du 26 juin 2014 consid. 2.3.2; 4C.427/2005 du 4 mai 2006 consid. 2.1; 5P.96/1996 du 29 mai 1996, in SJ 1996, p. 623, consid. 3a;).

E. 2.2

En l'espèce, il n'est pas contesté que les parties avaient la volonté de conclure un contrat de bail sur les locaux désignés dans le contrat (qui n'ont pas changé dans les différentes versions), pour un loyer et une durée correspondant à ceux indiqués. Les parties se sont ainsi mises d'accord sur les éléments objectivement essentiels du contrat considéré. Le litige porte en revanche sur les clauses relatives au bruit et vibrations ainsi qu'aux travaux à réaliser par l'appelante. Le 23 décembre 2013, D_____ a transmis deux exemplaires du bail à loyer, priant l'intimée de verser le montant de la garantie bancaire et de retourner les deux exemplaires du bail signés. Cette version du contrat ne comprenait pas les modifications insérées ultérieurement des art. 34 et 36 des clauses particulières. Il doit dès lors être admis qu'elle était prête à signer le contrat sans ces clauses telles qu'elles ont été modifiées par la suite, ce qui permet d'exclure que l'appelante considérait les modifications de celles-ci tellement importantes qu'elle n'était disposée à s'engager que si un accord était trouvé aussi à leur sujet. L'appelante n'a par ailleurs pas indiqué à l'intimée qu'elle subordonnait sa volonté de contracter à un accord sur ces points. Les clauses relatives au bruit et vibrations ainsi qu'aux travaux à réaliser par l'appelante n'ont pas fait l'objet d'une discussion effective entre les parties. Alors que les versions du contrat des 6 et 23 décembre 2013 et 9 janvier 2014 ne contenaient aucune clause particulière relative à ces points, la

clause 34 des conditions particulières a été modifiée dans la version du contrat transmise à l'intimée le 14 janvier 2014. Contrairement à ce que l'appelante indique, ce projet du 14 janvier 2014 ne constitue donc pas le "premier projet" de contrat de bail. A la suite de l'envoi de cette version du contrat, seule la question de la dispense de paiement de loyer pendant six mois, au lieu de cinq, a été discutée par le directeur financier de l'intimée. La version du bail du 21 janvier 2014, modifié à la suite de ces discussions, contient toutefois une version révisée de l'art. 36 des clauses particulières, relatif aux travaux réalisés par l'intimée. Ces modifications, insérées au gré des discussions portant sur d'autres points et introduisant des contraintes pour l'intimée, n'ont fait l'objet d'aucune discussion entre les parties et l'appelante n'a pas attiré l'attention de l'intimée à cet égard. L'absence, à ce stade, de manifestation expresse d'un désaccord, ne constitue pas une acceptation de ces dernières qui lierait l'intimée, qui pouvait partir du principe que les clauses particulières n'avaient pas été modifiées depuis la première version qui lui avait été transmise. Contrairement à ce que soutient l'appelante, les parties ne peuvent donc être considérées comme liées par le bail dans sa version du 21 janvier 2014.

- 18/19 -

C/765/2015 Pour sa part, l'intimée a également modifié les deux clauses précitées dans la version qu'elle a remise, signée, à E_____ le 24 janvier 2014, sans davantage que cette modification fasse l'objet d'une quelconque discussion ou que l'attention de l'appelante ne soit attirée sur ces modifications. Près de deux semaines après la réunion du 24 janvier 2014, l'appelante a retourné à l'intimée le contrat de bail signé. Elle a eu le loisir de relire le contrat pendant ce laps de temps et faire connaître son désaccord et il n'est pas établi que l'intimée aurait "mis une pression considérable" sur elle pour qu'elle signe durant cette période. L'appelante est une professionnelle de l'immobilier et ne peut être considérée comme une partie faible au contrat. Bien qu'elle ait confié la négociation du bail à une société tierce, le bail a été signé par elle. L'appelante ne soutient pas qu'elle n'a pas compris ou mal compris le texte du contrat qui lui a été soumis et qu'elle a signé. Elle ne peut se plaindre du comportement de l'intimée qui a modifié certains passages des clauses particulières sans particulièrement attirer son attention à cet égard et invoquer le principe de la loyauté en affaires, elle-même ayant agi de cette manière. Elle n'avait en outre pas davantage de raison que l'intimée de ne pas prendre garde à la modification, non signalée, des clauses litigieuses, la signature du contrat n'étant pas intervenue immédiatement lors de la réunion du 24 janvier 2014, ce qui lui a laissé le temps de prendre connaissance du texte qu'elle signait. Par ailleurs, l'importance pour l'appelante des clauses litigieuses n'ayant pas été signalée à l'intimée et dans la mesure où la nécessité de prévoir des conditions particulières en matière de bruits et vibrations ou de travaux telles que celles résultant des clauses 34 et 36 n'est pas d'emblée évidente, l'intimée n'avait pas de raison particulière, à réception du contrat signé, de penser que l'appelante n'était pas d'accord, bien qu'elle ait signé ledit contrat, avec ses clauses telles qu'elles avaient été modifiées.

Ainsi, en définitive, au vu de l'ensemble des circonstances, c'est à bon droit que le Tribunal a considéré que les parties étaient liées par le contrat de bail et ses annexes signé les 24 janvier 2014 et 5 février 2014. Le jugement attaqué sera dès lors confirmé.

E. 3

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à

prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 19/19 -

C/765/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 7 décembre 2016 par A_____ GmbH contre le jugement rendu le 31 octobre 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/765/2015-5-OOD. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Pierre STASTNY, Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.

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