

26. Arrêt du 26 Mars 1886 dans la cause *Zwilchenbart*
contre *Braillard*.

Dans le courant de Décembre 1884, A. Zwilchenbart, agent principal d'une agence de transports et d'émigration à Bâle, a donné mandat au sieur L. Goetz, régisseur à Genève, de lui procurer la location d'un bureau pour une succursale dans cette dernière ville.

Par lettre du 16 Décembre 1884, Goetz offre à Zwilchenbart de lui louer un local dans la maison de l'hoirie Braillard, sise à Genève, place de l'Entrepôt, 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 Goetz à prendre le dit bureau au prix indiqué, pour deux ans, à partir du 1^{er} Janvier 1885, et ajoute « quant aux autres conditions, nous pourrons bien nous entendre. »

A la suite de cette lettre, Goetz envoie à Zwilchenbart, le 27 Décembre 1884, une dépêche de la teneur suivante : « Accépte 2400 fr., deux ans du 1^{er} Février. Loyer courra du jour de la livraison du local. Lettre suit avec location. »

Par lettre du même jour, Goetz adresse en effet à Zwilchenbart le dit contrat de location, en priant celui-ci de le lui retourner muni de sa signature.

A l'art. 3, cet acte 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 Décembre 1884, Zwilchenbart répond à Goetz en ces termes :

« J'ai bien reçu votre honorée d'hier avec bail ; avant de le souscrire, 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

» petit local ou 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 à ne pas y faire un commerce qui pourra causer des plaintes justifiées aux autres locataires.

» En vous priant de changer le bail en ce sens, recevez, etc. »

Le lendemain, 29 Décembre, Goetz 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 coucher 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, cet échange de lettres suffisant pour la modification que vous désirez. »

Le 2 Janvier 1885, Zwilchenbart écrit à Goetz :

« Votre honorée du 29 ne pouvait être répondue plus tôt, puisque le nouvel an a mis 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 Goetz le bail, signé et muni de la clause supplémentaire ci-après :

« Si des fois l'affaire d'expédition ne réussirait pas et on trouverait bon de finir ce commerce, on se réserve le droit de sous-louer la localité ou une partie de la localité. Cependant le locataire s'engage de ne pas la louer ni pour un café, restaurant, brasserie, ni pour une profession comme celle mentionnée dans art. 9 ci-dessus. »

Goetz ne répondit rien à l'envoi du bail ainsi modifié, et le 19 Janvier 1885 Zwilchenbart lui écrivit encore que son employé allait arriver le 21 à Genève pour ouvrir le bureau et que s'il y avait quelque empêchement, il veuille le lui faire savoir par télégramme.

Goetz garda encore le silence et laissa l'employé de Zwilchenbart, un sieur Aeschlimann, s'installer dans les locaux objets au bail.

Le 30 Janvier, Goetz accuse réception à Zwilchenbart de sa lettre du 19 et lui envoie sous pli un double du bail, ne portant pas la modification formulée par Zwilchenbart dans sa lettre du 5 dit. Dans cette lettre du 30 Janvier, Goetz déclare « qu'il va sans dire que si Zwilchenbart présentait » un sous-locataire acceptable, l'autorisation nécessaire (article 3 du bail) ne lui serait pas refusée. »

Par lettre du même jour, 30 Janvier, le sieur Aeschlimann informe Goetz qu'il vient de recevoir de Zwilchenbart l'ordre de ne pas s'installer dans les lieux loués, attendu que Goetz n'a pas daigné répondre au projet de bail que la maison Zwilchenbart lui a adressé à l'adhésion quinze jours auparavant et que cette maison ne pouvait attendre plus longtemps, elle considère ce silence comme un refus et renonce à toute location de la dite pièce.

Par lettres des 31 Janvier et 5 Février 1885, Zwilchenbart maintient ce point de vue et estime qu'en présence du refus de Goetz d'accepter les modifications du bail proposées par le locataire, le dit bail ne saurait déployer d'effet.

C'est alors que l'hoirie Braillard, par exploit introductif d'instance du 21 Février 1885, a ouvert action à Zwilchenbart devant le Tribunal civil de Genève, concluant à ce qu'il lui plaise « condamner le défendeur à payer aux demandeurs avec intérêts à 5 % dès le 11 Février 1885, jour de la mise en demeure judiciaire et avec dépens, la somme de 1200 fr. pour un semestre de loyer commencé le 1^{er} Février 1885.

» Condamner en outre le défendeur à ouvrir et tenir ouverts les locaux dont il est preneur, sis au rez-de-chaussée, rue du Mont-Blanc N° 9, et à les garnir de meubles et objets mobiliers suffisants pour l'exercice du droit de rétention des propriétaires, conformément aux prescriptions du code fédéral des obligations, sinon et faute par lui de ce faire dans la huitaine du jugement à intervenir, condamner le défendeur à payer aux demandeurs la somme de cinquante francs par

chaque jour de retard, et ce pendant un mois, après lequel il sera de nouveau dit droit. »

A. Zwilchenbart a conclu à l'incompétence du Tribunal de Genève, par le motif que son principal établissement est à Bâle et que, le bail n'existant pas, le défendeur, — qui possède à Genève une succursale, rue de l'Entrepôt 2, — n'a pas de domicile élu dans cette ville, rue du Mont-Blanc 9.

Par jugement du 12 Juin 1885, le Tribunal civil s'est déclaré compétent, et, statuant au fond, a débouté les demandeurs de leurs conclusions.

Par arrêt du 14 Septembre suivant, la Cour de Justice civile, statuant sur appel des deux parties, a confirmé le jugement de première instance en ce qui concerne la question de compétence, et le réformant pour le surplus, a condamné Zwilchenbart à payer aux héritiers Braillard avec intérêts au 5 % dès le 11 Février 1885 la somme de 1200 fr. pour un semestre de loyer couru dès le 1^{er} du même mois, condamné Zwilchenbart aux dépens et débouté les parties du surplus de leurs conclusions.

Cet arrêt se fonde en substance sur les motifs suivants :

Les parties ont été d'accord dès le principe sur les clauses essentielles et constitutives du contrat ; la divergence ne s'est produite que sur deux points accessoires, dont l'un était relatif à la défense de tout changement dans la destination donnée aux locaux loués et dont l'autre portait prohibition de sous-louer sans autorisation du bailleur.

Les réserves de Zwilchenbart sur le premier point ont été admises par le bailleur dans sa lettre du 29 Décembre.

Zwilchenbart, dans sa missive du 2 Janvier, ne conteste pas l'accord des parties à ce sujet et se borne à demander de pouvoir insérer lui-même la stipulation dans l'acte de bail ; il est établi que, dès cette dernière date, toutes les conditions du bail, sans exception, étaient réciproquement acceptées et que la convention était devenue définitive. La rédaction proposée par Zwilchenbart le 5 Janvier renfermait une clause entièrement distincte de celle respectivement consentie dans les lettres des 28 et 29 Décembre précédent ;

cette clause nouvelle, visant le droit pour le preneur de sous-louer sans autorisation, n'a donc pu faire partie de la convention.

D'ailleurs, le texte complet des conventions était consenti par écrit dès le 29 Décembre; à cette époque, le contrat était déjà formé; la convention ne pouvait plus être abandonnée par les parties, il ne restait plus que la voie de l'interprétation judiciaire sur le sens et la portée des réserves. Cette question ne pouvait naître que le jour où le bailleur viendrait à faire opposition à la remise des locaux à une tierce personne. Quant aux conclusions relatives à l'ouverture et à l'ameublement des locaux loués, aucune disposition du code fédéral des obligations n'attribue au bailleur un droit ou une obligation à cet effet.

C'est contre cet arrêt que la maison A. Zwilchenbart a recouru au Tribunal fédéral le 29 Octobre 1885, concluant à ce qu'il lui plaise prononcer :

a) que le jugement de la cour de Justice civile de Genève est réformé;

b) que les conclusions prises par le recourant devant les Tribunaux de Genève lui sont adjugées;

c) que les hoirs Braillard sont déboutés de toutes leurs conclusions.

Par écriture du 31 Octobre 1885, les hoirs Braillard ont conclu de leur côté à ce qu'il plaise au Tribunal fédéral :

Dire et juger que A. Zwilchenbart a eu communication suffisante du jugement de la Cour de Justice civile avant la date mise sur l'expédition délivrée pour le recours, par la sommation qui lui a été faite d'en exécuter les dispositions suivant acte de l'huissier judiciaire Martin en date du 16 Septembre 1885. Dire en conséquence que le recours est tardif et par conséquent irrecevable.

Au fond, vu les documents et faits établis et constatés par l'arrêt de la Cour de Justice civile, déclarer le recours mal fondé et maintenir le dit arrêt.

Dans sa plaidoirie de ce jour, le conseil des hoirs Braillard a déclaré abandonner l'exception de tardiveté ci-haut repro-

duite; il a soulevé, en revanche, une exception d'incompétence du Tribunal fédéral tirée de ce que la valeur de l'objet en litige devant lui n'atteindrait pas la valeur d'au moins 3000 fr., exigée à l'art. 29 de la loi sur l'organisation judiciaire fédérale.

Statuant sur ces faits et considérant en droit :

1° En ce qui touche la question de compétence, la première conclusion prise en demande ne tend qu'au paiement du premier semestre du loyer par 1200 fr. La compétence du Tribunal fédéral ne pourrait donc être affirmée, — à supposer que cette conclusion seule doive être prise en considération, — que si l'arrêt dont est recours devait être envisagé comme ayant force de chose jugée, non seulement sur la prétention objet de la demande, mais aussi, et en outre, sur l'ensemble du rapport de droit, soit contrat de bail à loyer qui a donné naissance à la dite prétention. Il n'est toutefois point nécessaire de résoudre cette question. En effet, devant les instances cantonales, le demandeur a de plus conclu à ce que le défendeur fût condamné à garnir les locaux loués de meubles et objets mobiliers suffisants pour l'exercice éventuel du droit de rétention des propriétaires. Aux termes de l'article 29 al. 2 de la loi sur l'organisation judiciaire fédérale, cette conclusion doit être également prise en considération, bien qu'elle n'ait pas été maintenue devant le Tribunal fédéral.

Or comme le prix annuel de location devait s'élever à 2400 fr. et qu'à teneur de l'art. 294 al. 1 du code des obligations le bailleur a un droit de rétention pour garantie du loyer de deux ans, il n'est pas douteux que, dans l'espèce, la valeur du litige n'atteigne la somme de 3000 francs.

2° Au fond, il ne peut d'abord être admis qu'un contrat ait été conclu entre parties par le télégramme du 27 Décembre 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} Février 1885 le point de départ de la location, alors que Zwilchenbart l'avait fixé au 1^{er} Janvier de la même année. Il en résulte que, pour qu'un contrat de location existe entre parties, Zwilchenbart devait

avant tout accepter cette nouvelle offre ; or une entente n'est pas intervenue dans la suite sur ce point. Zwilchenbart n'a pas, à la vérité, fait d'opposition, en ce qui concerne le point de départ de la location, au projet communiqué par la lettre de Goetz du 27 Décembre, mais il a protesté à un autre point de vue et repoussé le dit projet en faisant de son côté une nouvelle offre par lettre du 28 dit.

Goetz n'a de nouveau pas accepté cette dernière offre, mais a répondu par une nouvelle proposition formulée par lettre datée du lendemain. Si, dans cette missive, Goetz se fût borné à dire : « Je m'empresse de répondre à votre lettre » du 28 courant que j'admets votre proposition dans les » termes mêmes où elle est formulée, » on pourrait se demander si une entente, soit un contrat, est intervenu entre parties, bien que l'intention de Zwilchenbart ait incontestablement été de modifier le projet de Goetz et d'y insérer une nouvelle rédaction en lieu et place des passages critiqués.

Toutefois la suite de la lettre de Goetz du 29 Décembre 1884 montre qu'il n'était point d'accord avec l'offre de Zwilchenbart, telle qu'elle résultait de sa missive de la veille. Tandis, en effet, que Zwilchenbart prétendait, dans certaines limites, au droit de pouvoir sous-louer, Goetz ne voulait concéder qu'à Zwilchenbart lui-même le droit d'utiliser les locaux en modification des clauses du projet et subordonner le droit de sous-location à l'assentiment du propriétaire. En présence de la déclaration de Goetz en date du 30 Janvier 1885, il n'est point douteux que son intention n'ait été telle.

Or la question de savoir si une déclaration se rapportant à une offre de contracter apparaît comme une adhésion ou comme une nouvelle offre, est incontestablement une question de droit ; le Tribunal fédéral n'est dès lors point lié par la solution que les Tribunaux cantonaux lui ont donnée. Comme il n'est pas contesté qu'aucune entente n'est intervenue entre parties postérieurement au 29 Décembre 1884, il en résulte qu'aucun contrat n'a été lié entre elles et qu'il y a lieu dès lors de débouter l'hoirie Braillard des fins de sa demande.

Par ces motifs,

Le Tribunal fédéral
prononce :

Le recours est admis et l'arrêt de la Cour de Justice de Genève est réformé en ce sens que les fins de la demande introduite par les hoirs Braillard sont repoussées.

**VI. Civilstreitigkeiten
zwischen Kantonen einerseits und Privaten
oder Korporationen andererseits.**

**Différends de droit civil
entre des cantons d'une part et des particuliers
ou des corporations d'autre part.**

27. Urtheil vom 15. Januar 1886
in Sachen Appenzell außerrhodische Kantonalbank
und Konforten
gegen Appenzell Innerrhoden.

A. Mit Schriftsatz vom 29. Dezember 1883 / 2. Januar 1884 stellen die Kläger beim Bundesgerichte den Antrag : Der besagte Kanton Appenzell-Innerrhoden sei pflichtig zu erklären, den Klägern den Werth der in der gegenwärtigen Klageschrift bezeichneten, fälschlich und unter unwahrer Beurkundung errichteten und extradirten Hypothekartitel in der Summe der von den Klägern darauf geleisteten Vorschüsse mit Zinsen und Provisionen bis zur Zahlung zu vergüten und die Kosten des Verfahrens zu tragen. Zur Begründung führen sie im Wesentlichen Folgendes aus : Der gewesene Bezirkschreiber Karl Bänziger in Oberegg, Kantons Appenzell-Innerrhoden, habe bei der Appenzell-außerrhodischen Kantonalbank 27 (in der