[AZA 0/2]

4C.162/2001

Ie COUR CIVILE
**********

Séance du 11 décembre 2001

Présidence de M. Walter, président de la Cour.
Présents: M. Leu, M. Corboz, Mme Klett et Mme Rottenberg Liatowitsch, juges.
Greffier: M. Carruzzo.

_____

Dans la cause civile pendante
entre
A._____ et B._____, demandeurs et recourants principaux, tous deux représentés par Me Mike Hornung, avocat à Genève,

et
X._____ & Cie SNC, défenderesse et recourante par voie de jonction, représentée par Me Nicolas Peyrot, avocat à Genève;

(contrat de bail à loyer; détermination du loyer)
Vu les pièces du dossier d'où ressortent
les faits suivants:

A.- Au printemps 1997, les parties - soit les avocats A._____ et B._____ (demandeurs), d'une part, et X._____ & Cie SNC (défenderesse), d'autre part - sont entrées en pourparlers en vue de l'achat ou de la location par les demandeurs d'une surface de 390 m2 bruts d'un immeuble, à Genève.

Par courrier du 21 avril 1997, C._____, au nom de la défenderesse, a indiqué à A._____ les conditions d'une location de la partie gauche du 1er étage de l'immeuble.
Il s'agissait de "390 m2 PPE environ" pour un loyer de 380 fr. le m2 par année. La délivrance de la chose louée pourrait avoir lieu quatre mois après l'achèvement du plan définitif des locaux. La location de dépôts et de parkings ainsi que la durée du bail restaient à convenir. Par un courrier ultérieur, C._____ a précisé notamment que le loyer des dépôts était de 170 fr. le m2 par an et que la fin des travaux était prévue pour la mi-décembre 1997 au plus tard.

En réponse à ce courrier, les demandeurs ont confirmé à C._____, par lettre du 7 juillet 1997, leur accord de conclure un bail commercial "pour une surface de 390 m2 bruts, au prix de 380 fr. le m2, rendus posés". Ils indiquaient encore souhaiter un bail de dix ans ainsi qu'un loyer bloqué durant cinq ans et se voir réserver la possibilité de sous-louer une partie des locaux. Ils s'engageaient à fournir une garantie bancaire pour couvrir trois mois de loyer et désiraient entrer dans les locaux au plus tard le 15 décembre.
Ils précisaient en outre, s'agissant "du calcul définitif du loyer en fonction des m2 utiles", que celui-ci se ferait après avoir rencontré l'architecte pour "aménager et structurer, en fonction de [leurs]besoins, la surface mise à [leur]disposition".

Les parties ont encore échangé des lettres et se sont rencontrées pour discuter des travaux d'aménagement souhaités.
Puis, par fax du 5 novembre 1997, les demandeurs ont fait parvenir à C._____ les propositions de bail relatives à la surface commerciale à destination de bureaux, qui mentionnaient un loyer de 134 900 fr.; une note

manuscrite faisait état, à ce sujet, d'une "surface balayée" de 355 m2 x 380 fr. = 134 900 fr. Par courrier du 23 novembre 1997, B._____ a indiqué à C._____ la date de livraison de leurs bureaux, celle de leur déménagement, qui aurait lieu le 19 décembre, ainsi que les locaux en sous-sol qu'ils désiraient garder.

Comme annoncé par fax du 27 novembre 1997, la défenderesse a transmis aux demandeurs, le 10 décembre 1997, un contrat de bail. Le loyer était fixé à 158 230 fr. l'an, ou 13 185 fr. par mois, et portait sur des locaux de 390 m2 environ au 1er étage et des locaux de 59 m2 au 2ème sous-sol.
La durée du contrat était de dix ans, soit du 1er janvier 1998 au 31 décembre 2007.

Le 12 décembre 1997, les demandeurs ont retourné le bail à C._____, en le priant de le corriger. Se référant à leur courrier du 7 juillet, ils ont indiqué que, en tant que locataires, ils louaient une surface utile, laquelle correspondait à 354, 83 m2. Au sujet des dépôts, ils rappelaient qu'ils ne prenaient que le plus grand des deux locaux proposés, soit environ 35 m2, dont la surface utile n'était toujours pas connue.

La défenderesse a répondu, par courrier du 16 décembre 1997, qu'elle ne pouvait prendre en compte ces remarques:
les surfaces n'étaient mentionnées qu'à titre indicatif et, "dans le bail, c'était le montant du loyer qui était déterminant".

Fin décembre, les demandeurs sont entrés dans les locaux. La défenderesse contestant l'existence d'un bail avec les demandeurs et refusant le paiement du loyer, ceux-ci ont consigné le montant afférent aux bureaux auprès de la caisse de consignation de l'Etat de Genève, soit 11 242 fr. par mois.

B.- Le 6 février 1998, les demandeurs ont déposé une requête en constatation de l'existence d'un bail à loyer, concluant à ce qu'il soit constaté que le loyer annuel dû en vertu du contrat de bail s'élevait à 134 900 fr. Après échec de la conciliation et introduction de l'affaire devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève, la défenderesse a invité le Tribunal, par une demande reconventionnelle, à constater notamment que le contrat de bail avait été valablement conclu pour une durée de dix ans et que le loyer dû en vertu de ce contrat était de 153 640 fr. l'an. En réponse à la demande reconventionnelle, les demandeurs ont conclu à ce que le Tribunal dise que le loyer annuel était fixé selon le prix au m2 utile, soit 380 fr. pour les bureaux et 170 fr. pour le dépôt.

Par jugement du 18 mai 1999, le Tribunal des baux et loyers a estimé qu'un contrat de bail avait été conclu dès lors que les parties étaient tombées d'accord sur le montant du loyer, soit 380 fr. le m2. S'agissant du nombre de m2 formant l'objet de la convention, le Tribunal a considéré que, en matière de location, il était habituel, en l'absence d'accord exprès contraire, de retenir la surface effective affectée à l'exploitation, soit la surface nette, et il a dit notamment que le loyer annuel convenu entre les parties pour les bureaux avait été fixé à 380 fr. le m2 pour une surface utile de 355 m2, soit 134 900 fr.
Saisie d'un appel principal de la défenderesse et d'un appel incident des demandeurs, écritures dans lesquelles les parties ont maintenu leurs points de vue respectifs, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève, par arrêt du 12 mars 2001, a annulé le jugement de première instance. Statuant à nouveau, elle a, notamment, constaté que les parties sont liées par un contrat de bail d'une durée de dix ans portant sur les locaux à usage de bureaux situés au 1er étage de l'immeuble et sur un local à usage de dépôt situé au 2ème sous-sol, puis a fixé le montant du loyer annuel à 139 352 fr. pour les bureaux et à 5263 fr.20 pour le local à usage de dépôt.

C.- Les demandeurs interjettent un recours en réforme contre l'arrêt de la Chambre d'appel. Ils concluent, en substance et pour l'essentiel, à ce que le Tribunal fédéral dise que le loyer annuel des bureaux est fixé à 380 fr. le m2 pour une surface utile de 355 m2, soit 134 900 fr., et que le loyer annuel du dépôt est fixé à 170 fr. le m2 pour une surface utile de 30 m2, soit 5100 fr.

La défenderesse propose le rejet des conclusions du recours. Agissant par la voie du recours joint, elle conclut, en substance et pour l'essentiel, à ce que le loyer dû pour les bureaux soit fixé à 148 200 fr. par an et le loyer pour le local à usage de dépôt à 5440 fr. par an. Elle réclame aussi le paiement du solde des loyers

dus depuis le 1er janvier 1998. Subsidiairement, la défenderesse conclut en bref à ce qu'il soit constaté que les parties ne sont pas liées par un contrat de bail et à ce que les demandeurs soient condamnés à lui verser une indemnité équivalente au loyer jusqu'à évacuation.

Les demandeurs proposent de rejeter les conclusions principales du recours joint et de déclarer irrecevables ses conclusions subsidiaires.
Considérant en droit :

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.

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.

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.

Par ces motifs,

le Tribunal fédéral :

1. Rejette le recours des demandeurs et admet le recours joint de la défenderesse;

2. Réforme l'arrêt attaqué dans les termes suivants de son dispositif:

a) Fixe le montant du loyer dû pour les bureaux du 1er étage à 148 200 fr. par an, charges non comprises.

b) Fixe le montant dû pour le local à usage de dépôt du 2ème sous-sol à 5440 fr. par an.

c) Condamne A._____ et B._____ à verser à X._____ & Cie SNC le solde des loyers dus depuis le 1er janvier 1998 pour les bureaux du 1er étage, soit 1108 fr. par mois, plus intérêts à 6% l'an à compter du 1er de chaque mois de loyer exigible.

d) Condamne A._____ et B._____ à verser à X._____ & Cie SNC, dès le 1er janvier 1998, la somme de 453 fr.30 par mois, à titre de loyer relatif au local à usage de dépôt situé au 2ème sous-sol, plus intérêts à 6% l'an à compter de chaque mois de loyer exigible.

e) Condamne A._____ et B._____ à la constitution d'une garantie de loyer en faveur de X._____ & Cie SNC de 38 410 fr.

Maintient le dispositif de l'arrêt attaqué pour le surplus;

3. Met un émolument judiciaire de 6000 fr. à la charge des demandeurs, solidairement entre eux;

4. Condamne solidairement les demandeurs à verser à la défenderesse une indemnité de 8000 fr. à titre de dépens;

5. Communique le présent arrêt en copie aux mandataires des parties et à la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève.

_____
Lausanne, le 11 décembre 2001 ECH

Au nom de la Ie Cour civile
du TRIBUNAL FEDERAL SUISSE:
Le Président,

Le Greffier,