

## **GE\_GERICHTE 4A\_417/2022 vom 25. April 2023**

GE Cour de justice, 2023-04-25, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_4A\\_417\\_2022](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_4A_417_2022)

FR: GE\_GERICHTE 4A\_417/2022 du 25 avril 2023

IT: GE\_GERICHTE 4A\_417/2022 del 25 aprile 2023

### **Regeste**

Résumé: INTERPRETATION DU CONTRAT - SURFACE DETERMINANTE POUR LE CALCUL DU LOYER - DEFAULT - ERREUR Clause du bail selon laquelle "les surfaces communes sont réparties proportionnellement à la surface louée". Il ressort de l'interprétation du contrat selon le principe de la confiance que les parties ont convenu d'inclure dans la surface pertinente pour le calcul du loyer non seulement la surface louée à usage de bureaux, mais également une part proportionnelle des surfaces communes. Il n'est pas contraire à l'art. 253 CO de convenir d'une rémunération pour l'usage non exclusif de locaux communs offrant des prestations telles que des zones spécialement aménagées à disposition des employés et des clients de la locataire, comme un bureau d'information, un centre de contrôle pour la sécurité, des espaces équipés de mobilier et du wifi, une cafétéria. En l'espèce, le pourcentage de la surface louée relatif aux zones communes n'était pas, vu l'attitude de la recourante, un élément qui l'avait déterminée à conclure le contrat aux conditions proposées. Partant, l'erreur de la locataire ne portait pas sur un fait subjectivement essentiel, ce qui permettait d'exclure une erreur de base au sens de l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO. La règle in dubio contra stipulatorem ne peut trouver application lorsque l'interprétation objective a permis de dégager la volonté des parties. En outre, le Tribunal fédéral souligne qu'il serait douteux de faire recours à cette règle dans le cas présent, étant donné que, même si le texte des contrats a été rédigé par la bailleuse, les contrats ont été discutés page par page et ont été vérifiés par un juriste de la société locataire

### **Volltext**

Résumé: INTERPRETATION DU CONTRAT - SURFACE DETERMINANTE POUR LE CALCUL DU LOYER - DEFAULT - ERREUR Clause du bail selon laquelle "les surfaces communes sont réparties proportionnellement à la surface louée". Il ressort de l'interprétation du contrat selon le principe de la confiance que les parties ont convenu d'inclure dans la surface pertinente pour le calcul du loyer non seulement la surface louée à usage de bureaux, mais également une part proportionnelle des surfaces communes. Il n'est pas contraire à l'art. 253 CO de convenir d'une rémunération pour l'usage non exclusif de locaux communs offrant des prestations telles que des zones spécialement aménagées à disposition des employés et des clients de la locataire, comme un bureau d'information, un centre de contrôle pour la sécurité, des espaces équipés de mobilier et du wifi, une cafétéria. En l'espèce, le pourcentage de la surface louée relatif aux zones communes n'était pas, vu l'attitude de la recourante, un élément qui l'avait déterminée à conclure le contrat aux conditions proposées. Partant, l'erreur de la locataire ne portait pas sur un fait subjectivement essentiel, ce qui permettait d'exclure une erreur de base au sens de l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO. La règle in dubio contra stipulatorem ne peut trouver application lorsque l'interprétation objective a permis de dégager la volonté des parties. En outre, le Tribunal fédéral souligne qu'il serait douteux de faire recours à cette règle dans le cas présent, étant

donné que, même si le texte des contrats a été rédigé par la bailleuse, les contrats ont été discutés page par page et ont été vérifiés par un juriste de la société locataire

Descripteurs: Descripteurs: BAIL À LOYER;INTERPRÉTATION(SENS GÉNÉRAL);PRINCIPE DE LA CONFIANCE(INTERPRÉTATION DU CONTRAT);SURFACE

Normes: Normes: CO.1; CO.18; CO.23; CO.253

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