

GE_GERICHTE ACJC/1061/2022 vom 22. August 2022

GE Cour de justice, 2022-08-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1061_2022

FR: GE_GERICHTE ACJC/1061/2022 du 22 août 2022

IT: GE_GERICHTE ACJC/1061/2022 del 22 agosto 2022

Erwägungen

E. 1.1

La Chambre des baux et loyers de la Cour connaît des appels et des recours dirigés contre les jugements du Tribunal des baux et loyers (art. 122 let. a LOJ).

E. 1.2

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 de première instance est de 10'000 fr. au moins (art. 91 al. 1 et 308 al. 2 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 5A_261/2013 du 19 septembre 2013 consid. 3.3). En l'espèce, les dernières conclusions de l'appelante en première instance portaient notamment sur le paiement de sommes supérieures à 10'000 fr. La voie de l'appel est donc ouverte.

E. 1.3

Interjeté dans le délai et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

- 14/24 -

C/24340/2018

E. 1.4

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). La Chambre de céans revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). En particulier, elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par les juges de première instance et vérifie si ceux-ci pouvaient admettre les faits qu'ils ont retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_153/2014 du 28 août 2014 consid. 2.2.3). Hormis les cas de vices manifestes, elle doit en principe se limiter à statuer sur les critiques formulées dans la motivation écrite contre la décision de première instance (ATF 142 III 413, consid. 2.2.4; arrêt du Tribunal fédéral 5A_111/2016 du 6 septembre 2016 consid. 5.3). En l'espèce, l'appelant reproche notamment au Tribunal d'avoir procédé à une constatation inexacte des faits sur plusieurs points. En tant que de besoin, l'état de fait présenté ci-dessus a été rectifié et complété, de sorte que ce grief ne sera pas examiné plus avant.

E. 2

Les parties ont déposé des pièces nouvelles en appel.

E. 2.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). L'art. 317 al. 1 CPC concerne les faits. L'argumentation juridique n'est pas visée par cette disposition. La production d'expertises juridiques ou d'avis de droit destinés à étayer l'argumentation juridique d'une partie n'est pas davantage visée par l'interdiction des novae, mais doit être faite dans le délai de recours ou d'appel car un appel doit être entièrement motivé dans le délai d'appel (arrêts du Tribunal fédéral 4A_303/2018 du 17 octobre 2018 consid. 3.2 et 3.4.2; 4A_511/2008 consid. 2; BASTONS BULLETTI, Petit Commentaire, Code de procédure civile, 2020, n. 3 ad art. 317 CPC). Un avis de droit ne constitue pas un moyen de preuve mais il revêt la valeur d'une simple allégation de partie (arrêts du Tribunal fédéral 5A_911/2020 du 13 septembre 2021 consid. 3.2; 5A_301/2010 du 5 août 2010 consid. 3.2).

E. 2.2

En l'espèce, les avis de droit présentés par les parties avec leurs réplique et duplique sont irrecevables faute d'avoir été produits dans le délai d'appel, respectivement de réponse à l'appel.

E. 3

L'intimée fait valoir que le Tribunal aurait dû relever d'office que l'autorisation de procéder était viciée – et ainsi "déclarer la demande irrecevable et débouter l'appelante de ses conclusions" – dès lors qu'il existait un doute sérieux quant à l'identité des membres composant la COMMUNAUTE DES

- 15/24 -

C/24340/2018 COPROPRIETAIRES B_____ jusqu'à ce que l'extrait du Registre foncier soit produit avec la réponse.

E. 3.1

La désignation inexacte d'une partie, que ce soit de son nom ou de son siège, peut être rectifiée lorsqu'il n'existe dans l'esprit du juge et des parties aucun doute raisonnable sur l'identité de la partie, notamment lorsque l'identité résulte de l'objet du litige. Cela présuppose évidemment que la requête de conciliation, respectivement la demande, aient été effectivement communiquées à la partie qui a la qualité pour défendre. Pour que la désignation inexacte soit susceptible d'être rectifiée dans la procédure pendante, par exemple devant le tribunal saisi de la demande, il faut que la partie inexactement désignée ait comparu personnellement à l'audience de conciliation (art. 204 CPC), à défaut de quoi l'autorisation de procéder délivrée n'est pas valable et la demande déposée doit être déclarée irrecevable, une condition de recevabilité faisant défaut (ATF 142 III 782 et les arrêts cités).

E. 3.2

En l'espèce, l'intimée ne critique pas le jugement en tant qu'il retient que la production de l'extrait du Registre foncier permettait de déterminer l'identité des copropriétaires, ni le fait que l'intimée, représentée par la même régie depuis la conclusion des différents baux, avait utilisé la dénomination de la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES B_____, ce qui permettait de considérer qu'il n'y avait pas de doute quant à l'identité de cette dernière et des membres la composant. Elle se limite à plaider qu'assigner une copropriété ordinaire en tant que telle sans en désigner ses membres est un vice grave qui ne peut manifestement pas

être réparé ultérieurement par le biais d'une rectification de la qualité des parties. Elle n'indique toutefois pas en quoi le premier juge aurait fait une mauvaise application de la jurisprudence en retenant que la qualité des parties pouvait être rectifiée lors qu'il n'existait aucun doute sur l'identité des parties. En outre, l'intimée, bien que désignée de manière erronée, a reçu les requêtes en vue des audiences de conciliation, a comparu lors de celles-ci, qui ont donné lieu aux autorisations de procéder, et les demandes lui ont été communiquées. Par conséquent, dès le début de la procédure, il ne faisait aucun doute pour elle qu'elle était bien la partie défenderesse au procès, lequel portait sur le paiement de loyers en vertu de contrats de bail auxquels elle était partie. Il sera relevé que l'intimée a signé tous ses baux en se présentant comme "COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES B_____ ", sans que ses membres soient individuellement mentionnés et sans même une référence à ceux-ci par le biais du Registre foncier. Par conséquent, c'est à juste titre que le premier juge a procédé à la rectification de la qualité des parties.

- 16/24 -

C/24340/2018

E. 4

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir considéré que les parties s'étaient accordées sur la conclusion d'un contrat de bail impliquant le paiement d'un loyer pour la surface privative augmentée de 13,66% pour tenir compte des zones communes.

E. 4.1.1

Le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire, moyennant un loyer (art. 253 CO). La conclusion du contrat de bail n'est soumise à aucune condition de forme (art. 11 al. 1 CO). Il se conclut par l'échange de manifestations de volonté réciproques et concordantes portant sur tous les éléments essentiels du contrat (art. 1 CO; arrêt du Tribunal fédéral 4A_75/2015 du 9 juin 2015 consid. 3.1.1), que ce soit par écrit, oralement ou par actes concluants (art. 1 al. 2 CO; ATF 119 III 78 consid. 3c.). L'objet d'un contrat peut être librement déterminé, dans les limites de la loi (art. 19 al. 1 CO). La loi n'exclut les conventions des parties que lorsqu'elle édicte une règle de droit strict, ou lorsqu'une dérogation à son texte serait contraire aux mœurs, à l'ordre public ou aux droits attachés à la personnalité (art. 19 al. 2 CO). La liberté contractuelle consiste en la possibilité reconnue à tout sujet de droit d'aménager lui-même et à sa convenance ses rapports contractuels, à l'intérieur des limites fixées par l'ordre juridique (SAVIAUX, Liberté contractuelle et droit du bail, AJP 4/2007 p. 424). La liberté contractuelle est valable en droit du bail (ATF 128 III 419 = SJ 2003 I 33 consid. 2.4.2).

E. 4.1.2

En droit suisse des contrats, la question de savoir si les parties ont conclu un accord est soumise au principe de la priorité de la volonté subjective sur la volonté objective. Lorsque les parties se sont exprimées de manière concordante, qu'elles se sont effectivement comprises et, partant, ont voulu se lier, il y a accord de fait. Si au contraire, alors qu'elles se sont comprises, elles ne sont pas parvenues à s'entendre, ce dont elles étaient d'emblée conscientes, il y a un désaccord patent et le contrat n'est pas conclu. Subsidiairement, si les parties se sont exprimées de manière concordante, mais que l'une ou les deux n'ont pas compris la volonté interne de l'autre, ce dont elles n'étaient pas conscientes dès le début, il y a désaccord latent et le contrat est conclu dans le sens objectif que l'on peut donner à leurs

déclarations de volonté selon le principe de la confiance; en pareil cas, l'accord est de droit (ou normatif) (ATF 144 III 93 consid. 5.2.1; 123 III 35 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 4A_643/2020 du 22 octobre 2021 consid. 4.1). En procédure, le juge doit donc rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (art. 18 al. 1 CO ; interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices, sans s'arrêter aux expressions et

- 17/24 -

C/24340/2018 dénominations inexactes dont elles ont pu se servir soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO; ATF 142 III 239 consid. 5.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_431/2019 du 27 février 2020 consid. 5.1). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté - écrites ou orales -, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (ATF 144 III 93 consid. 5.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_643/2020 du 22 octobre 2021 consid. 4.2.1). Cette interprétation subjective repose sur l'appréciation des preuves. Si elle s'avère concluante, le résultat qui en est tiré, c'est-à-dire la constatation d'une commune et réelle intention des parties, relève du domaine des faits (ATF 142 III 239 consid. 5.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_411/2020 du 9 février 2021 consid. 3.1.3 et les arrêts cités). Si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties - parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes - ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat - ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves -, il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre. Il s'agit d'une interprétation selon le principe de la confiance (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_411/2020 du 9 février 2021 consid. 3.1.3 et les arrêts cités). L'interprétation selon le principe de la confiance consiste à rechercher comment chacune des parties pouvait et devait comprendre de bonne foi les déclarations de l'autre, en fonction du contexte dans lequel elles ont traité. Même s'il est apparemment clair, le sens d'un texte écrit n'est pas forcément déterminant, de sorte que l'interprétation purement littérale est prohibée; en effet, lorsque la teneur d'un texte paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres éléments du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu. Cependant, il n'y a pas lieu de s'écarter du sens littéral d'un texte lorsqu'il n'y a aucune raison sérieuse de penser que celui-ci ne corresponde pas à la volonté ainsi exprimée (ATF 135 III 295 consid. 5.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_643/2020 du 22 octobre 2021 consid. 4.2.2). D'après ce principe, la volonté interne de s'engager du déclarant n'est pas seule déterminante; une obligation à sa charge peut découler de son comportement, dont l'autre partie pouvait, de bonne foi, déduire une volonté de s'engager. Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 144 III 93

- 18/24 -

C/24340/2018 consid. 5.2.3; arrêts du Tribunal fédéral 4A_411/2020 du 9 février 2021 consid. 3.1.3 et 4A_643/2020 du 22 octobre 2021 consid 4.2.2). Les circonstances déterminantes à cet égard sont uniquement celles qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté, mais non pas les événements postérieurs (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3; arrêts du Tribunal fédéral 4A_411/2020 du 9 février 2021 consid. 3.1.3 et 4A_643/2020 du 22 octobre 2021 consid 4.2.2).

E. 4.2.1

En l'espèce, la volonté réelle de la bailleuse était d'intégrer dans le montant du loyer une somme relative à une proportion des zones communes pour l'usage de celles-ci. Cela est confirmé par l'audition de H_____ qui représentait la régie, agissant pour la bailleuse, lors de la conclusion des contrats. Plusieurs témoins ont également rapporté que cette manière de fixer les loyers était identique pour tous les baux de l'immeuble qui étaient rédigés de manière analogue. En revanche, la volonté réelle de l'appelante lors de la conclusion des contrats ne peut être établie. Aucune des personnes qui sont intervenues pour elle à l'époque n'a été entendue et aucun document, précontractuel ou courrier, n'a été produit. Il n'est donc pas possible de déterminer si le contenu des contrats litigieux correspondait à la volonté de l'appelante. Toutefois, quelques mois après avoir conclu le 3ème contrat, l'appelante a refusé d'en conclure un nouveau car il lui avait été communiqué que celui-ci incluait un pourcentage de 13,66% de participation aux zones communes. Cela permet de retenir que l'appelante ne voulait pas payer de loyer pour l'usage non privatif des zones communes, à tout le moins pour un montant représentant 13,66% du loyer. Par conséquent, il n'est pas possible de retenir que les parties avaient une volonté réelle et commune lors de la conclusion des contrats de bail. Toutefois, puisqu'elles se sont exprimées de manière concordante, en signant les contrats litigieux, il y a lieu de déterminer le contenu du contrat selon la théorie de la confiance.

E. 4.2.2

L'interprétation littérale des contrats amène à considérer que la surface contractuelle correspond à la surface des locaux loués de manière privative à laquelle il convient d'ajouter une proportion – non déterminée dans le contrat – pour les zones communes. En effet, le contrat indique dans "mesure des surfaces", que les zones communes sont réparties proportionnellement à la surface louée. Cela signifie que sont inclus dans les m² contractuels, des m² ne se rapportant pas à la surface privative louée. Il n'y a pas lieu de s'écarter de cette compréhension, étant relevé que l'appelante ne fait pas valoir qu'une autre signification pourrait être donnée à cette phrase. Cela est renforcé par le fait que le contrat prévoit également que le locataire doit participer aux frais de fonctionnement, notamment le nettoyage des zones communes par le paiement de "frais généraux", lesquels sont clairement distingués des frais dits "annexes", qui se rapportent aux frais

- 19/24 -

C/24340/2018 accessoires directement liés à l'usage privé de la chose (art. 257a CO). Par conséquent, un cocontractant de bonne foi aurait compris à la lecture du contrat que la bailleuse avait la volonté de lui faire payer un loyer pour les zones communes et que la surface contractuelle comprenait non seulement la surface privative mais également un montant supplémentaire pour l'usage non privatif des zones communes. Contrairement à ce que fait valoir l'appelante, si le loyer ne couvre généralement que l'usage d'une surface privative, la loi n'interdit pas aux parties de prévoir qu'une partie du loyer couvrira l'usage

non privatif de zones communes. Une telle participation financière se justifie d'ailleurs dès lors que les zones communes ne consistent pas en l'espèce dans de simples surfaces de passage, comme une entrée ou des couloirs, mais notamment dans des salons, garnis de sièges avec zone wifi, qui peuvent être utilisés par les locataires ou les clients des locataires, une cafétéria, ainsi que dans des espaces permettant la réception de clients et la sécurité du bâtiment. Ces zones communes amènent donc un confort supplémentaire aux usagers des locaux. Ensuite, le contrat distingue, comme indiqué, expressément les frais annexes relatifs à la partie privative des locaux et les frais généraux se rapportant à l'entretien des parties communes. La part de loyer relative aux surfaces communes ne sert donc pas à financer des services offerts en lien avec ces espaces, mais à faire payer les locataires pour l'usage des zones communes. Le point 2.2. du contrat de 2010, qui précise que les locataires n'ont pas le droit de disposer des locaux communs, est encore un argument dans ce sens. En effet, celui-ci n'a de sens que si le loyer inclut les zones communes, sans quoi il n'aurait pas été nécessaire d'indiquer que les locataires ne peuvent pas privatiser ces espaces. Il est vrai que les plans annexés aux contrats font mention de la surface contractuelle alors ceux-ci indiquent en couleur la zone privatisée du bâtiment selon le contrat, laquelle était d'une surface inférieure. Ces plans sont toutefois annexés aux contrats pour permettre à la locataire de situer la surface privative qui lui était destinée dans l'immeuble. Le fait que les surfaces indiquées sur les contrats et les plans soient identiques ne suffisent pas à réduire à néant le fait que le contrat indique expressément qu'une partie de la surface contractuelle inclut un pourcentage des zones communes.

E. 4.2.3

Enfin, c'est en vain que l'appelante réclame l'application de la règle dite des clauses ambiguës (*in dubio contra stipulatorem*), laquelle revêt un caractère subsidiaire par rapport à l'interprétation des clauses litigieuses selon le principe de la confiance, et celle dite de l'inhabituel ou de l'insolite, qui a trait à une autre problématique, soit celle de l'adhésion à des conditions générales d'affaires préformées (ATF 133 III 61 consid. 2.2.2.3 et les arrêts cités) puisque la manière dont sont calculées les surfaces figure dans les premiers articles des contrats, lesquels ont été examinés par le juriste de l'appelante.

- 20/24 -

C/24340/2018

E. 4.3

Il sera donc retenu que les contrats conclus entre les parties l'ont été pour les surfaces et aux prix du m² figurant dans les contrats. Il en découle que, selon le propre calcul de l'appelante ce sont des ratios de 10,57% pour le rez-de-chaussée, de 15,8% pour le 6^{ème} étage et de 12,9% pour le 7^{ème} étage, qui font partie du loyer pour l'usage des zones communes. C'est à tort que le premier juge a considéré que le ratio de 13,66% devait être appliqué aux contrats puisque ceux-ci ne font pas mention de cette clé de répartition et qu'il n'est pas prouvé qu'il ait été articulé lors des négociations. Compte tenu de ce qui précède, c'est à juste titre que l'appelante ne se prévaut plus devant la Cour de ce que les choses louées seraient entachées de défauts, puisqu'elle a disposé des surfaces prévues contractuellement.

E. 5

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir considéré qu'elle ne pouvait soulever la nullité des contrats pour erreur essentielle puisqu'elle se prévalait de l'action en réduction du loyer en

raison de défauts de la chose louée et d'avoir, subsidiairement, nié l'existence d'une erreur essentielle de sa part lors de la conclusion du contrat. Elle persiste à prétendre avoir conclu le contrat de bail sous l'influence d'une erreur essentielle, soit en pensant qu'elle s'acquittait d'un loyer exclusivement pour la surface privative.

E. 5.1.1

Selon l'art. 23 CO, le contrat n'oblige pas celle des parties qui, au moment de conclure, était dans une erreur essentielle. L'erreur est notamment essentielle lorsqu'elle porte sur des faits que la loyauté commerciale permettait à celui qui se prévaut de son erreur de considérer comme des éléments nécessaires du contrat (art. 24 al. 1 ch. 4 CO). Il y a erreur lorsqu'une personne, en se faisant une fausse représentation de la situation, manifeste une volonté qui ne correspond pas à celle qu'elle aurait exprimée si elle ne s'était pas trompée. Nul ne peut invalider un acte juridique sur la base des art. 23 ss CO si, en réalité, il n'était pas dans l'erreur (ATF 128 III 70 consid. 1b p. 74). Il incombe à celui qui invoque une erreur pour échapper aux conséquences d'un acte juridique d'apporter la preuve que ses représentations internes étaient erronées (arrêt du Tribunal fédéral 4A_641/2010 du 23 février 2011 consid. 3.5.1 publié in SJ 2011 I p. 321 et les références citées). Le locataire qui fait valoir qu'il ignorait la surface réelle des locaux et qu'il a été amené ainsi à accepter un loyer auquel il n'aurait pas consenti s'il avait connu la situation réelle se prévaut d'une erreur portant sur un fait que la loyauté commerciale permettait de considérer comme un élément nécessaire du contrat au sens de l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO (" erreur de base "; cf. ATF 135 III 537 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_108/2019 du 22 janvier 2020 consid. 2.1 et les arrêts cités).

- 21/24 -

C/24340/2018 Pour que l'erreur soit essentielle au sens de l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO, elle doit porter sur un fait subjectivement essentiel: en se plaçant du point de vue de la partie qui était dans l'erreur, il faut que l'on puisse admettre que subjectivement son erreur l'a effectivement déterminée à conclure le contrat ou à le conclure aux conditions convenues. Cela n'est pas le cas si des circonstances particulières font apparaître que l'indication erronée n'avait pas un caractère essentiel pour le locataire dans l'espèce. Le fait sur lequel porte l'erreur doit également pouvoir être considéré, d'un point de vue objectif, comme un élément essentiel du contrat : le cocontractant doit pouvoir se rendre compte, de bonne foi, que l'erreur de la victime porte sur un fait qui était objectivement de nature à la déterminer à conclure le contrat ou à le conclure aux conditions convenues (ATF 136 III 528 consid. 3.4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_108/2019 du 22 janvier 2020 consid. 2.1.1 et les arrêts cités) Dans le domaine du bail à loyer, qu'il s'agisse d'un logement ou d'un local commercial, la surface à louer est évidemment un élément d'appréciation important pour décider de conclure ou non le contrat, ou en tout cas pour apprécier si le loyer demandé est conforme à l'état du marché dans la région concernée. Cela vaut d'autant plus dans le domaine des locaux commerciaux, qui sont constamment évalués et comparés en fonction du prix au mètre carré (ATF 135 III 537 consid. 2.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_108/2019 du 22 janvier 2020 consid. 2.1.2). Selon la jurisprudence, une erreur commise par négligence conduit en principe aussi à l'annulabilité du contrat, sauf si le cocontractant dans l'erreur ne se soucie pas d'éclaircir une question particulière qui se pose manifestement, de sorte que l'autre partie peut inférer que ce point est sans importance pour son partenaire (ATF 129 III 363 consid. 5.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_108/2019 du 22 janvier 2020 consid. 2.1.1 et les références citées). Le contrat entaché d'erreur ou de dol, ou conclu sous l'empire d'une crainte fondée, est tenu pour ratifié lorsque la partie qu'il n'oblige point a

laissé s'écouler une année sans déclarer à l'autre sa résolution de ne pas le maintenir, ou sans répéter ce qu'elle a payé (art. 31 al.1 CO). Le délai court dès que l'erreur ou le dol a été découvert, ou dès que la crainte s'est dissipée (art. 31 al. 2 CO).

E. 5.1.2

Celui qui opte pour une demande de réduction de loyer en invoquant le caractère excessif (ou trompeur et dolosif) du loyer a le choix entre l'exercice de l'action en invalidation du contrat pour vice du consentement, voire pour lésion, et l'action en réduction de loyer. S'il opte pour l'action en réduction, il ratifie le contrat de bail, conformément à l'art. 31 CO, car la réglementation relative aux loyers abusifs suppose l'existence d'un contrat de bail valable, et ne peut plus se prévaloir des règles applicables en cas d'erreur essentielle (arrêts du Tribunal fédéral du 20 juin 2001 dans la cause P. c/ X. S.A. p. 106ss, in CdB 4/2001;

- 22/24 -

C/24340/2018 4A_483/2011 du 2 décembre 2011; ATF 127 III 83; ACJC/1408/1996 du

E. 5.2.1

En l'espèce, c'est à tort que le premier juge a considéré que l'appelante ne pouvait pas se prévaloir de la nullité partielle du contrat dès lors qu'elle s'était prévaluée des défauts de la chose louée. En effet, l'appelante n'a pas fait valoir l'existence de défaut quant aux surfaces privées qu'elle occupe, partie pour laquelle elle ne conteste pas la validité du contrat, mais uniquement le fait qu'elle n'avait pas à s'acquitter d'un loyer pour les zones communes. Il s'agit ainsi de deux parties distinctes du bail de sorte qu'il est possible, pour autant que les conditions soient remplies, d'invalider le contrat pour la partie touchant aux zones communes.

E. 5.2.2

L'appelante fait valoir qu'elle n'avait absolument pas envisagé que la surface mentionnée dans son contrat de bail à loyer ne correspondait pas à la surface privative mise à sa disposition et que si elle avait su que le pourcentage relatif aux zones commune était de 13,66%, elle n'aurait pas conclu les contrats aux mêmes conditions. Cela étant, si l'appelante avait considéré que le pourcentage relatif aux zones communes était essentiel pour elle et dans la mesure où ce pourcentage ne figurait pas expressément dans le contrat, elle aurait dû éclaircir la situation en demandant à la bailleuse quel était ce pourcentage. Il n'est pas contesté que les contrats ont été négociés et soumis à un juriste de l'appelante. Celle-ci ne prouve pas avoir tenté d'éclaircir la situation, puisqu'elle allègue que les surfaces contractuelles n'ont pas fait l'objet de discussion et que le pourcentage de majoration ne lui a pas été communiqué lors de la conclusion des contrats. Dès lors qu'il n'est pas contesté que les autres points du contrat ont été négociés, la bailleuse pouvait en déduire que ce point était sans importance pour la locataire, étant relevé que le prix du loyer au m² a été négocié. En outre, l'appelante a agi de même trois fois de suite puisque les contrats ont été conclus à plusieurs mois d'écart sans que jamais

- 23/24 -

C/24340/2018 la clause litigieuse ne déclenche des questions de sa part. En outre, l'appelante n'indique pas pour quel pourcentage elle aurait accepté de conclure le contrat, étant relevé que, selon ses propres calculs, les parts du loyer pouvant être attribuées aux zones communes étaient de 10,57% pour le rez-de-chaussée, de 15,8% pour le 6^{ème} étage et de 12,9% pour le 7^{ème} étage. Par conséquent, le taux de participation aux zones

communes, que l'appelante ne pouvait ignorer dans son principe puisque cette participation était expressément prévue, ne constituait pas un élément essentiel pour l'appelante.

E. 5.2.3

Par surabondance, l'appelante a été clairement informée par l'intimée en 2011 de ce que l'ensemble des baux de l'immeuble, sans exception, comprenaient dans le calcul des surfaces une participation aux zones communes. Outre que cela ressortait du contrat de bail, toute prétendue erreur a été dissipée pour l'appelante à ce moment. Contrairement à ce qu'elle fait valoir, ce n'est pas en 2018, mais en 2011, qu'elle disposait des éléments lui permettant de constater son éventuelle erreur. Par conséquent, en agissant en 2018, l'appelante n'a pas invalidé les contrats dans le délai d'une année prévu par l'art. 31 CO. 6. Au vu des motifs qui précèdent, le jugement attaqué sera confirmé. 7. Il n'est pas prélevé de frais, ni alloué de dépens, s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 116 al. 1 CPC; art. 22 al. 1 LaCC; ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 24/24 -

C/24340/2018 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 19 novembre 2021 par A_____ SA contre le jugement JTBL/851/2021 rendu le 19 octobre 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24340/2018. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Zoé SEILER, Monsieur Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

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.

E. 9

décembre 1996). Bien que les dispositions sur les vices du consentement ne contiennent pas de règle analogue à celle figurant à l'art. 20 al. 2 CO, la jurisprudence a admis qu'une invalidation partielle est possible lorsque la prestation affectée du vice est divisible et que l'on peut admettre que les deux parties auraient conclu le contrat avec une prestation réadaptée pour tenir compte de ce vice (ATF 135 III 537 consid. 2.1 arrêt du Tribunal fédéral 4A_108/2019 du 22 janvier 2020 consid. 2.1.3 et les arrêts cités). Le Tribunal fédéral a ainsi admis que des locataires qui étaient dans l'erreur s'agissant de la surface de leur appartement étaient en droit d'invalidier partiellement le contrat de bail pour cause d'erreur essentielle (arrêt du Tribunal fédéral 4A_108/2019 du 22 janvier 2020 consid. 2.3.2).

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