

VD_FINDINFO HC / 2017 / 179 vom 10. Februar 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-02-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2017___179

FR: VD_FINDINFO HC / 2017 / 179 du 10 février 2017

IT: VD_FINDINFO HC / 2017 / 179 del 10 febbraio 2017

Regeste

LOGEMENT, SURFACE, ERREUR ESSENTIELLE, BAIL À LOYER | 23 CO, 24 al. 1
ch. 4 CO

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les causes non patrimoniales et dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC). En l'espèce, formé dans les trente jours dès la notification du jugement motivé et portant sur une valeur litigieuse supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

E. 1.2

L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance.

E. 2.1

L'appelante dénonce un jugement contraire au droit. Elle fait valoir que la surface d'un logement serait un élément subjectivement essentiel, auquel les parties attacheraient une grande importance. Elle affirme que la surface serait essentielle pour déterminer le caractère correct du loyer et que si elle avait connu la surface réelle de l'appartement en question, elle aurait constaté que le loyer demandé était élevé en comparaison avec d'autres biens, surtout pour un appartement qui ne disposait pas d'un balcon.

E. 2.2

Selon l'art. 23 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), le contrat n'oblige pas celle des parties qui, au moment de conclure, se trouvait dans une erreur essentielle. Dans l'arrêt paru aux ATF 135 III 537 – où il était question d'un locataire d'un solarium qui, après avoir appris que la surface louée ne correspondait pas à celle indiquée dans le contrat, avait demandé, en invoquant une invalidation partielle du contrat pour cause d'erreur essentielle, que le loyer soit réduit proportionnellement à la surface réelle et que le trop-perçu lui soit restitué –, le Tribunal fédéral a considéré que dès lors que le locataire faisait valoir qu'il ignorait la surface réelle des locaux (c'est-à-dire qu'il était dans l'erreur

sur un fait existant) et qu'il avait été amené ainsi à accepter un loyer auquel il n'aurait pas consenti s'il avait connu la situation réelle, il se prévalait 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.

E. 2.3.1

En l'espèce, comme dans le cas décrit à l'ATF 135 III 537 précité, le contrat n'indiquait certes qu'une surface approximative, mais au vu d'une différence de près de 17% entre la surface réelle et celle mentionnée dans le bail, cette indication, à interpréter selon le principe de la confiance, ne permet pas de dire que le bailleur « a cherché à se protéger contre une réclamation qui procéderait d'une menue divergence de calcul ». La locataire n'avait en effet pas à compter avec une pareille différence, laquelle ne peut en aucun cas être couverte par la notion de surface approximative et fonde ainsi une erreur essentielle.

E. 2.3.2

Il reste à examiner si, d'un point de vue subjectif, des circonstances particulières font apparaître que l'indication erronée de la surface n'avait pas un caractère essentiel pour la locataire. La jurisprudence l'a déjà admis dans plusieurs cas, où il apparaissait, en fonction de circonstances particulières, que le locataire n'avait attaché aucune importance à l'indication erronée qu'il avait reçue (ATF 129 III 363 consid. 5.3 ; TF 4A_408/2007 du 7 février 2008 consid. 3.3 ; TF 4C.5/2001 du 16 mars 2001 consid. 3b). En l'occurrence, le contrat de bail mentionnait une surface de 125 m² et, de bonne foi, la locataire pouvait se fier à cette indication, sans avoir à exposer ses estimations internes quant à la surface du logement. On ne peut déduire des déclarations en procédure de l'appelante que la surface de l'appartement était un élément dénué de toute importance pour elle. Celle-ci a en revanche expressément indiqué que la superficie de l'appartement revêtait un caractère important à ses yeux car elle avait eu « l'habitude d'avoir de l'espace ». Le caractère non essentiel pour l'appelante de la surface de l'appartement ne peut pas davantage être admis sur la base des dépositions du témoin entendu. Il n'y a en particulier rien à tirer du fait que, lors de l'état des lieux d'entrée, la question des mètres carrés n'ait pas été abordée. Du reste, le témoin a lui-même indiqué qu'il n'y avait jamais eu un état des lieux d'entrée où cette question avait été évoquée. On ne peut rien déduire non plus des faits relatés par le témoin selon lesquels la locataire vivait seule, que l'appartement lui plaisait et qu'il était joli, atypique et idéal pour elle, sans que d'autres éléments qui l'auraient fait s'intéresser à cet appartement aient été invoqués. Rien n'indique que la différence entre les 125 m² annoncés et les 104 m² réels était décelable de visu (ce qui distingue le cas de celui de l'arrêt 4A_408/2007 précité) et que la locataire en aurait eu connaissance avant l'annonce de relocation de la régie. La locataire a même déclaré qu'avant de quitter l'appartement, elle ne s'était jamais dit que l'appartement ne faisait pas les 125 m². Aucune constatation ne permet de conclure que la locataire pouvait se rendre compte de la différence de surface avant l'annonce de relocation, à tel point que, de son absence de réaction, l'on puisse déduire que la question n'avait pas d'importance pour elle. La présente espèce se distingue des cas où l'indifférence du locataire a été admise et l'on se trouve, in casu, exactement dans le même cas de figure que celui décrit à l'ATF 135 III 537 précité, à la différence près qu'il est question en l'occurrence d'un logement et non d'un local commercial, ce qui n'est toutefois pas déterminant, comme la Haute Cour l'a expliqué, la surface à louer étant, dans les deux cas, un élément important pour la fixation du loyer. De plus, rien ne permet de supposer que la locataire n'attachait aucune importance à la surface qui lui était indiquée pour apprécier le

montant du loyer demandé. On doit bien au contraire reconnaître, au vu des éléments qui précèdent, qu'une telle différence était aussi subjectivement essentielle, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges. Partant, il y a lieu d'admettre que la locataire a invalidé le contrat pour cause d'erreur essentielle au sens de l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO. S'agissant de la question de savoir si l'absence de l'indication de la surface pouvait ou non être considérée comme une qualité promise par la partie bailleuse dont l'absence constituerait un défaut justifiant une réduction du loyer, on ne voit pas sur quoi les premiers juges se sont fondés pour retenir que T. _____ n'avait pas la volonté de recevoir un appartement de 125 m², en dépit du fait que cette indication figurait expressément dans le contrat de bail. Il ressort bien plus de l'analyse qui précède que rien ne permettait à la locataire de se rendre compte du fait que la surface réelle ne correspondait pas à la surface contractuelle. La constatation des premiers juges apparaît donc erronée. Au vu toutefois de l'admission du moyen fondé sur la violation de l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO, il n'y a pas lieu d'examiner plus avant le grief tiré du défaut de la chose louée, ce qui suppose qu'un avis des défauts ait été donné en temps utile (cf. CdB 2002 p. 29), lequel n'a pas été établi ni même allégué en l'espèce.

E. 2.4

L'appelante conclut à une réduction de loyer et renvoie sur ce point aux calculs contenus dans ses deux demandes du 18 janvier 2016. Conformément à la méthode dite proportionnelle utilisée pour la fixation du montant de la réduction de loyer en cas de défaut (TF 4A_96/2015 du 1^{er} juin 2015 consid. 4.3), que l'on peut appliquer par analogie in casu, la réduction correspond sur le principe au pourcentage dont le locataire a été frustré depuis le début du bail (CdB 2002 précité p. 29) En l'espèce, il ressort de l'état de fait que la différence de surface entre les 125 m² mentionnés dans le contrat de bail et les 104 m² réels, soit 21 m², représente 16,8%, que le bail liant l'appelante T. _____ à l'intimé H. _____ a duré du 1^{er} octobre 2005 au 21 janvier 2011, date de la vente de l'immeuble à l'intimée Z. _____, que l'immeuble a été constitué en propriété par étages le 29 juin 2011 et que le lot relatif à l'appartement en cause a été vendu le 21 novembre 2014 à des tiers. L'appelante a allégué au ch. 24 de sa demande dirigée contre l'intimé H. _____ que le bail les liant avait duré 63 mois. Elle n'inclut ainsi pas, au bénéfice de ce dernier, le mois de janvier 2011, alors même qu'il ressort du contrat de bail que le loyer est payable d'avance. Dans la mesure où ce calcul intervient en faveur de l'intimé H. _____, sans être en défaveur de l'intimée Z. _____ (comme on va le voir ci-après), il ne justifie pas un renvoi au premier juge. L'appelante a allégué ensuite au ch. 26 de sa demande dirigée contre l'intimée Z. _____ que le bail les liant, portant sur une période allant du 21 janvier 2011 au 21 novembre 2014, avait duré 46 mois, ce qui est exact. Or, sur un loyer de 1'600 fr., la différence de 16,8% équivaut à une réduction mensuelle de 268 fr. 80. Sur 63 mois, on obtient une somme de 16'934 fr. 40 (et non pas de 17'136 fr. comme allégué sous ch. 24 de la demande précitée) et sur 46 mois, 12'364 fr. 80 (et non pas 12'512 fr. comme allégué sous ch. 28 de l'autre demande), la différence tenant au fait que la demanderesse a basé ses calculs sur une différence de loyer de 17% et non pas de 16,8%. On parvient au même résultat, si on applique la méthode – utilisée par le Tribunal fédéral notamment dans l'ATF 135 III 537 – consistant à déterminer le prix du loyer au mètre carré, en l'occurrence 12,8 fr. (1'600 fr. : 125 m²), à multiplier ensuite par la différence de surface, ici de 21 m², et enfin par le nombre de mois en question. L'intérêt de 5% peut être arrêté à une date moyenne comme proposé par l'appelante, soit dès le 1^{er} mai 2008 sur 16'934 fr.40 (31 mois) et dès le 1^{er} janvier 2013 sur 12'364 fr. 80 (23 mois). 3. 3.1 En conclusion, l'appel doit être admis et le jugement réformé dans le sens des considérants qui précèdent. 3.2

L'appelante a pris ses conclusions avec suite de frais et dépens. Le jugement du Tribunal des baux a cependant été rendu sans frais judiciaires ni dépens, conformément à l'art. 12 LJB (loi sur la juridiction en matière de bail ; RSV 173.655). L'appelante ne remet pas en cause de manière motivée cette décision, qui doit être confirmée. 3.3 Vu l'issue du litige, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 896 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), doivent être assumés entièrement par les intimés à l'appel, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC), à différence – infime – entre les montants réclamés et ceux alloués ne justifiant pas une répartition des frais. Les intimés, solidairement entre eux, verseront ainsi à l'appelante un montant de 896 fr. à titre de restitution d'avance de frais de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC), ainsi qu'un montant de 3'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance (cf. art. 95 al. 3 CPC et 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RSV 270.11.6]).

E. 4

CO (consid. 2.1). Aux termes de cette disposition, il y a notamment erreur essentielle lorsque l'un des cocontractants s'est mépris sur un fait qu'il pouvait considérer, du point de vue de la loyauté en affaires, comme un élément nécessaire du contrat. Dans l'arrêt précité (ATF 135 III 537), le Tribunal fédéral a précisé que pour que ce cas d'erreur essentielle soit réalisé, il fallait tout d'abord que le cocontractant puisse se rendre compte de bonne foi que l'erreur de l'autre partie portait sur un fait qui était objectivement de nature à déterminer la partie à conclure le contrat ou à le conclure aux conditions convenues; il fallait encore, en se plaçant du point de vue de la partie qui était dans l'erreur, que l'on puisse admettre subjectivement que son erreur l'avait effectivement déterminée à conclure le contrat ou à le conclure aux conditions convenues (consid. 2.2 et les arrêtés cités). Le Tribunal fédéral a ajouté que dans le domaine du bail à loyer, qu'il s'agisse d'un logement ou d'un local commercial, la surface à louer était évidemment un élément d'appréciation important pour décider de conclure ou non le contrat, ou en tout cas pour apprécier si le loyer demandé était conforme à l'état du marché dans la région concernée. Lorsque le contrat n'indiquait qu'une surface approximative, cette réserve devait être interprétée selon le principe de la confiance. Elle devait être comprise de bonne foi en ce sens que le bailleur, sachant que la détermination exacte de la surface était dans la réalité une opération difficile, avait cherché à se protéger contre une réclamation qui procéderait d'une menue divergence de calcul (*ibidem*). Il a été précisé à cet égard qu'une différence de près de 17% entre la surface réelle et celle indiquée dans le contrat de bail d'un local commercial n'était pas une petite divergence de calcul au sens précité. Il en allait de même, s'agissant d'un logement, d'une différence de 13 m², ce qui correspondait à une pièce de dimension moyenne en moins. Il a en outre été indiqué qu'une différence supérieure à 10 % n'était en tout cas pas admissible et fondait une erreur essentielle (*ibidem*).

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