

VD_GERICHTE XZ18.047713 vom 8. Februar 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-02-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XZ18.047713

FR: VD_GERICHTE XZ18.047713 du 8 février 2021

IT: VD_GERICHTE XZ18.047713 del 8 febbraio 2021

Erwägungen

E. 3.1

L'appelant fait valoir qu'aucun élément au dossier ne permet d'établir que le prix du loyer n'a pas été fixé en fonction de la surface, alors que c'est généralement la règle en matière de baux commerciaux. Il soutient que le loyer correspondait à l'usage en matière artisanale et qu'il était établi sur la base des mètres carrés. En tous les cas, l'information sur le contrat de « 160 m² » l'avait déterminé à conclure le contrat de bail. L'appelant soutient avoir été trompé sur la qualité de la chose louée, la surface indiquée dans le contrat constituant incontestablement pour le locataire une qualité promise par le bailleur. Pour asseoir sa position, l'appelant dénonce plusieurs constatations inexactes des faits.

- 10 -

E. 3.2

L'appelant reproche aux premiers juges d'avoir retenu qu'il était établi dans la Commune de [...] lors de la conclusion du contrat. Ceux-ci ont effectivement indiqué dans le jugement attaqué que tout portait à croire que le demandeur avait visité les locaux préalablement à la conclusion du bail, « ce d'autant qu'il était déjà établi dans la même commune », comme cela ressortait du contrat. On notera à titre préalable que l'appelant a signé le bail qui mentionnait qu'il avait pour adresse [...]. Cela étant, le point factuel contesté par l'appelant est dénué de valeur pour la solution du litige. En effet, l'élément mis en avant par les premiers juges est que l'appelant avait visité les locaux avant de conclure le contrat de bail, qu'il n'aurait de toute évidence pas loué le hangar litigieux s'il n'avait eu la certitude qu'il pourrait y installer les machines nécessaires à son activité. Or l'appelant admet formellement, à l'appui de son appel, qu'il a effectivement visité les locaux avant d'en prendre possession. Peu importe dès lors de savoir où il avait son domicile. L'état de fait a néanmoins été rectifié en ce sens qu'il s'agit uniquement d'une adresse qui figure sur le contrat de bail, sans aucun lien avec un quelconque domicile, de même d'ailleurs que pour le bailleur.

E. 3.3

Selon l'appelant, le Tribunal des baux a fait une lecture largement erronée de ses écritures en retenant que ce serait l'arrivée des ouvriers de l'autre locataire qui lui aurait permis de constater qu'il avait été trompé sur la surface réelle de l'objet loué. Pour l'appelant, sa connaissance de la surface réelle découlerait du rapport de l'expert privé qu'il aurait mandaté : ce seraient les relevés des métrages contenus dans ce rapport qui lui auraient permis d'avoir la certitude que la surface qu'il louait ne correspondait pas à la surface promise par le bailleur dans le cadre du contrat. L'appelant précise encore dans son appel que ce n'est qu'en 2017, soit après plusieurs années de location, qu'il avait réalisé qu'il y avait une différence entre la surface qu'il pensait louer et la surface réelle.

- 11 - Dans sa réponse, l'intimé relève que l'allégué n° 34 de la demande, selon lequel « ces indications ont permis à Monsieur R. _____ de se rendre compte qu'il avait été trompé sur l'étendue réelle de la chose louée et mise à sa disposition », fait suite aux allégués nos 30 à 33 qui font référence tant au courrier de l'expert du 13 avril 2018 (all. 30 et 31) qu'au fait que M. _____ avait l'exclusivité sur la mezzanine et sur un cabanon de chantier « lui permettant de déposer son matériel et d'empiéter sur la surface louée par Monsieur R. _____ » (all. 32 et 33). Partant, le terme « ces indications » désignerait aussi bien le rapport de l'expert que l'occupation d'une partie des locaux par M. _____.

L'interprétation de cette suite d'allégués peut se discuter. Quoiqu'il en soit, il convient de distinguer la question de l'utilisation d'une partie du dépôt par un autre locataire, et donc de l'empiètement sur la surface louée par une tierce personne ou de la non-utilisation possible de tout l'espace loué, de celle des données précises sur la surface concernée ressortant de l'expertise privée. En l'espèce, les constatations des premiers juges ont trait à la première question. Ils ont observé dans la partie « en fait » du jugement attaqué que l'arrivée des ouvriers et la prise de connaissance que le locataire M. _____ avait l'exclusivité du container qui se trouvait dans l'entrée avaient permis à l'appelant « de se rendre compte qu'il avait été trompé sur l'étendue réelle de la chose louée et mise à sa disposition », en référence à l'allégué n° 33. En droit, les premiers juges ont retenu que l'appelant avait « dû se rendre compte dès la première année de bail que c'était M. _____ qui utilisait [le container] à des fins de stockage de ses produits phytosanitaires » et qu'il avait « donc rapidement réalisé l'empiètement que constituait le container sur la surface mise contractuellement à sa disposition ». Or l'appelant ne critique pas cette appréciation. Il n'y a donc pas de constatation inexacte des faits sur ce point.

- 12 -

E. 3.4

L'appelant reproche aux premiers juges leur « interprétation » selon laquelle « il ne [ressortirait] pas expressément du contrat litigieux que la surface de 160 m² était une condition sine qua non pour le demandeur ni que le bailleur [avait] promis cette surface ». Il soutient que l'interprétation faite par le tribunal de première instance est empreinte de partialité : le texte clair du contrat démontrerait selon lui qu'une surface de 160 m² était promise par le bailleur et on ne pourrait raisonnablement considérer que cette mention était posée uniquement pour distinguer les bâtiments construits sur la parcelle, comme le soutient l'intimé, une distinction claire ressortant du Registre foncier. Selon l'appelant, l'indication dans le contrat de bail de la surface n'aurait eu d'autre but que de caractériser la qualité de la chose promise par le bailleur. La critique en fait est irrecevable. Appelés à déterminer si la surface était un élément subjectivement essentiel du contrat, les premiers juges ont considéré qu'il n'était pas possible d'établir la volonté réelle et concordante des parties sur ce point et ont fait une application de la théorie de la confiance, qui ne relève pas des faits, mais du droit (TF 4A_446/2017 du 27 juillet 2018 consid. 3 ; TF 4A_370/2017 du 31 janvier 2018 consid. 2.3). Il s'agit de déterminer comment la clause contractuelle « local dépôt de 160 m² » pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (interprétation dite objective). Cette question sera examinée ci-après en droit (cf. infra consid. 4.2.4).

E. 3.5

L'appelant invoque encore au titre de constatation inexacte des faits l'appréciation des premiers juges selon laquelle « le demandeur [n'aurait] de toute évidence pas fait de la surface exacte un élément essentiel de sa volonté les locaux litigieux ». Il soutient qu'il s'agit d'une interprétation contraire à la réalité. Ce grief se rapporte toutefois également à l'interprétation objective du contrat et n'a donc pas sa place dans la critique des faits. Il fera l'objet d'un examen en droit.

- 13 -

E. 4.1.1

L'appelant invoque une violation du droit, en particulier des art. 258 et 259a ss CO. Il a donc choisi de plaider la différence de surface invoquée sous l'angle du défaut de la chose louée et non pas sous celui de l'erreur essentielle.

E. 4.1.2

Les premiers juges ont rappelé que la surface de l'objet loué est un élément important pour apprécier le loyer et pour décider de conclure ou pas un contrat de bail. Si la surface est essentielle d'un point de vue subjectif et qu'elle est erronée, le locataire peut invalider le contrat pour erreur essentielle au sens de l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO. Conformément à l'art. 31 al. 1 CO, le contrat est toutefois tenu pour ratifié lorsque la partie qu'il n'oblige point a laissé s'écouler une année, à compter du moment où l'erreur a été découverte, sans déclarer à l'autre sa résolution de ne pas le maintenir, ou sans répéter ce qu'elle a payé. S'il y a eu ratification du contrat malgré l'erreur intervenue, le locataire peut encore invoquer les règles sur les défauts initiaux de la chose louée au sens de l'art. 258 CO (ATF 135 III 537 consid. 2.1). Fondé sur ce qui précède, les premiers juges ont considéré que puisque l'appelant avait réclamé une réduction de loyer pour défaut de la chose louée, cela supposait l'existence d'un contrat valablement conclu et empêchait l'appelant de se prévaloir des règles applicables en cas d'erreur essentielle (cf. TF 4A_483/2011 du 2 décembre 2011 consid. 2.1 et les réf. citées). Cette appréciation est adéquate. En matière de bail, comme en matière de contrat de vente, le locataire a le choix entre invalider le contrat pour vices du consentement ou exercer l'action en garantie des défauts. S'il opte pour l'action en garantie, il ratifie le contrat conformément à l'art. 31 CO, car la réglementation relative aux défauts de la chose suppose l'existence d'un contrat valable. Ainsi le locataire qui opte pour une demande de réduction de loyer en invoquant le caractère excessif (ou trompeur ou dolosif) du loyer exerce un droit formateur : il ratifie celui-ci et ne saurait ultérieurement invalider le contrat pour le

- 14 - même motif (TF 4C.43/2001 du 20 juin 2001 consid. 3a/bb, SJ 2002 I 31 ; CREC I 1er mars 2011/110 consid. 5a). En l'espèce, avec les premiers juges, on doit admettre que l'appelant a ratifié le contrat de bail par actes concluants et qu'il ne peut plus se prévaloir des règles applicables en cas d'erreur essentielle.

E. 4.2.1

L'appelant revient sur la surface des locaux, dont il est établi que la surface louée ne correspond pas à celle indiquée dans le contrat, en tant qu'élément essentiel du contrat. Il se fonde sur la jurisprudence du Tribunal fédéral selon laquelle la surface à louer est un élément important pour apprécier le loyer et décider si l'on veut conclure un contrat de bail, d'autant plus dans le domaine des locaux commerciaux. Il soutient en outre que si la surface n'était pas un élément essentiel du contrat, tant pour lui que pour l'intimé, elle n'aurait pas

été expressément mentionnée dans le contrat de bail et rectifiée sur le formulaire de résiliation de bail. L'indication des mètres carrés sur le contrat aurait ainsi eu comme conséquence de conforter l'appelant dans son choix des locaux et de ne pas contester le loyer initial puisqu'en apparence, celui-ci correspondait aux loyers usuels en matière de baux commerciaux. L'appelant conteste également avoir commis un abus de droit en invoquant le défaut après 10 ans car il explique qu'il n'a eu la confirmation d'une importante différence entre la surface payée et celle utilisée qu'au dépôt du rapport de l'expert privé qu'il a mandaté.

E. 4.2.2

Pour les premiers juges, l'appelant n'a de toute évidence pas fait de la surface exacte un élément essentiel de sa volonté de louer les locaux litigieux. Ils ont considéré que l'appelant avait visité les locaux avant de signer le bail et qu'il n'aurait de toute évidence pas loué le hangar litigieux s'il n'avait eu la certitude de pouvoir y installer ses machines, essentielles à son activité. En revanche, il n'était ni allégué ni même établi qu'il se serait préoccupé du nombre exact de mètres carrés

- 15 - lors de la conclusion du contrat, ni que le loyer aurait été fixé en rapport avec ces mètres carrés.

E. 4.2.3

Le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, puis de l'entretenir dans cet état (art. 256 al. 1 CO). Cette obligation du bailleur permet de cerner la notion du défaut, dès lors que celui-ci n'est défini ni à l'art. 258 CO s'appliquant aux défauts originels, ni aux art. 259a ss CO énumérant les droits du locataire en cas de défauts subséquents. Il y a ainsi défaut lorsque l'état réel de la chose diverge de l'état convenu, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2 et les réf. citées ; TF 4A_130/2018 du 26 juillet 2018 consid. 4). Le défaut de la chose louée est une notion relative et son existence dépendra des circonstances du cas particulier. Il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge, le type de la construction et le montant du loyer (ATF 135 III 345 consid. 3.3). 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 ; TF 4A_108/2019 du 22 janvier 2019 consid. 2.1.2 ; TF 4A_249/2017 du 8 décembre 2017 consid. 3.3). Le Tribunal fédéral a considéré qu'une certaine marge d'erreur pouvait être admise ou que des différences pouvaient exister en raison d'une petite divergence de calcul. Il a indiqué qu'une différence de près de 17% entre la surface réelle et celle indiquée dans le contrat de bail d'un local commercial ne pouvait être assimilée à une petite divergence de calcul ; 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 ; cet ordre de grandeur a été rappelé dans

- 16 - un autre cas où le locataire s'était fondé sur la garantie des défauts ; une différence supérieure à 10 % n'était en tout cas pas admissible et fondait une erreur essentielle ; le

locataire qui s'était trompé de 8% sur la superficie du logement pouvait aussi se prévaloir d'une erreur essentielle (ATF 135 III 537 et TF 4A_108/2019 précités, et les arrêts cités).

E. 4.2.4

En l'espèce, le contrat de bail indique que le local loué fait 160 m². Il est donc clair et non soumis à interprétation, ce qui aurait été le cas si le document indiquait une surface approximative. Une surface de 140 m² a été reconnue par l'intimé sur la formule officielle de résiliation de bail signée le 8 mai 2017 et envoyée à l'appelant le 11 mai suivant. Le locataire n'avait pas à compter avec une différence de près de 40 m² représentant près de 12,5% de la surface mentionnée dans le bail, sous l'angle de la détermination correcte du loyer, qui est l'un des éléments objectivement essentiels du contrat. Cette différence aurait été à même de fonder une erreur essentielle, laquelle n'est pas plaidée dans le cas d'espèce. Elle est toutefois à même, par analogie, de fonder le défaut de la chose louée, lequel est dûment invoqué. Il reste dès lors à examiner, par analogie avec l'erreur essentielle, 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 le locataire (cf. TF 4A_249/2017 du 8 décembre 2017 consid. 3.3), en ce sens que cette différence de surface n'emportait pas une diminution fonctionnelle de l'objet. Le contrat mentionnait sans équivoque possible une surface de 160 m² et, de bonne foi, le locataire pouvait se fier à cette indication. En effet, le locataire n'est pas tenu – comme un acheteur – de contrôler les surfaces indiquées dans le bail ou par son cocontractant en les mesurant lui-même et d'aviser sans délai le bailleur d'une erreur ou d'un défaut (TF 4A_108/2019 du 22 janvier 2019 consid. 2.1.2). Le fait qu'il ait visité les locaux avant de signer le contrat ne permet pas de poser une autre appréciation, puisque rien n'indique que la différence de mètres carrés était décelable de visu et que le locataire en aurait eu connaissance avant

- 17 - la signature du contrat. Les premiers juges ont d'ailleurs admis que les caractéristiques des locaux, telles que leur surface ou leur disposition, étaient importantes pour le locataire. On rappellera également que s'agissant de locaux commerciaux, le loyer est généralement fixé en fonction du prix au mètre carré (TF 4A_249/2017 précité consid. 3.3). Cela étant dit, un autre élément doit être mis en avant dans l'examen des circonstances du cas particulier, soit le moment où l'appelant a invoqué cette différence de surface. Celui-ci a fait valoir pour la première fois cette différence le 15 février 2017, soit une fois le désaccord entre les parties sur la relation contractuelle engagé, dès lors que le bail a été signé le 8 janvier 2008. En juin 2015, l'intimé a requis l'appelant de quitter « le local qu'il lui avait loué comme dépôt uniquement et non comme atelier mécanique ». S'en est suivi un échange entre bailleur et locataire jusqu'en octobre 2015, dans le cadre duquel ce dernier a contesté le congé au motif qu'il utilisait les locaux conformément à ce qui avait été convenu et toléré depuis 2008. Le bailleur a ensuite attendu le 27 décembre 2016 pour signifier une nouvelle fois à son locataire qu'il lui « donnait son congé » pour le 30 mars 2017. Par courrier du 15 février 2017, l'appelant a contesté une nouvelle fois ce congé en faisant valoir, notamment, que le local loué pour 160 m² ne mesurait que 110 m² et qu'il se réservait de lui réclamer un montant de 42'000 fr. payés en trop, sans préciser toutefois depuis quand il avait connaissance de cette différence. A défaut de plus amples précisions de la part de l'appelant dans ce courrier et au regard de ses propres allégués (all. 34 de la demande, cf. supra, consid. 3.3), tout laisse à penser qu'il était au courant de cette différence de surface depuis un certain temps déjà et qu'il n'a rien dit, alors qu'il aurait eu loisir de le faire. L'appelant aurait dû alléguer le moment précis où il a pris connaissance de

cette différence et démontrer qu'il n'avait pas tardé avant de faire l'avis des défauts au bailleur. En effet, c'est à celui qui se prévaut du défaut qu'il incombe de prouver qu'il a donné l'avis des défauts et qu'il l'a fait en temps utile. Or, en l'espèce, l'appelant ne l'a ni allégué ni démontré. De ce fait, il y a lieu de retenir que l'appelant s'est bel et bien accommodé de la situation, soit de la surface réelle dont il avait l'usage par rapport aux mètres carrés

- 18 - mentionnés dans le contrat et du loyer qu'il payait pour cette surface. L'absence d'avis des défauts intervenu préalablement doit, dans ces circonstances, être interprétée comme une absence de défaut et le fait de soulever cette question en février 2017 seulement est constitutif d'un abus de droit, comme l'ont constaté les premiers juges (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2019, n. 1.11 pp. 282-283 et la réf. citée : CdB 2018 p. 30 consid. 3.1.3). On relèvera d'ailleurs que, dans sa demande initiale, l'appelant demandait une réduction de loyer fondée sur une surface de 108 m², soit sans prendre en compte l'entrée. Or, l'appelant avait appris peu après avoir pris possession des locaux qu'il n'avait pas l'usage exclusif de l'entrée, selon ses propres déclarations. Il ne s'était pourtant pas plaint de cette réduction évidente de la surface qu'il pensait pouvoir occuper ni n'avait requis de réduction de loyer de ce fait. Là encore, tout porte à croire que la surface qu'il louait et le loyer qu'il payait lui convenaient. A noter encore qu'en appel, il n'a plus demandé de réduction de loyer fondée sur cette entrée puisqu'il a calculé sa prétention en prenant en compte une surface de 140 m², soit avec l'entrée. Enfin, rien n'indique que l'intimé était au courant de cette erreur préalablement à 2017, ce qui aurait permis de contrer l'argument lié à l'accommodation de l'appelant à une surface inférieure en mètres carrés. L'intimé a du reste rectifié la surface une fois la problématique soulevée par l'appelant, en indiquant sur la formule de résiliation de bail signée le 8 mai 2017 une surface de 140 m². Or cette surface est encore inférieure à la plus petite des deux surfaces indiquées par l'architecte dans son rapport du 13 avril 2018, ce qui révèle la bonne foi du bailleur, à plus forte raison que les données officielles du Registre foncier – auxquelles l'appelant se réfère dans son appel – indiquent pour les locaux litigieux une surface de 154 m², très proche de celle figurant sur le contrat de bail. Au vu de ce qui précède, on doit confirmer, par substitution partielle de motifs, le rejet de la demande auquel sont parvenus les

- 19 - premiers juges, qui ont également considéré que la différence entre la surface réelle du rez-de-chaussée et la mention figurant sur le bail ne constituait pas un défaut de la chose louée.

E. 5

En définitive, l'appel doit être rejeté dans la mesure où il est recevable et le jugement confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 810 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Celui-ci versera en outre à l'intimé la somme de 3'000 fr. (art. 12 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010; BLV 270.11.6]) à titre de dépens de deuxième instance, soit pour le défraiement de son mandataire professionnel, agent d'affaires breveté.