

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

4A 249/2017

Arrêt du 8 décembre 2017

Ire Cour de droit civil

Composition
Mmes les Juges fédérales
Kiss, Présidente, Klett et Hohl.
Greffière : Mme Schmidt.

Participants à la procédure

1. A. _____ SA,
2. B. _____,
tous les deux représentés par Me Franck Ammann, avocat,
recourants,

contre

C. _____,
représentée par Me Lionel Zeiter, avocat,
intimée.

Objet
bail à loyer, erreur, défaut;

recours contre l'arrêt du Tribunal cantonal du canton
de Vaud, Cour d'appel civile, du 10 février 2017 (XZ16.002936-161918 75).

Faits :

A.

A.a. Le 13 septembre 2005, C. _____ (ci-après: la locataire ou la demanderesse) a conclu avec B. _____ (ci-après: le défendeur) un contrat de bail portant sur un appartement de trois pièces et demie au deuxième étage d'un immeuble à D. _____, d'une surface habitable approximative de 125 m2, pour un loyer mensuel net de 1'600 fr., à compter du 1er octobre 2005.

A. _____ SA (ci-après: la défenderesse; et, prise avec B. _____: les bailleurs ou les défendeurs), société sise à E. _____, est devenue propriétaire de l'immeuble le 21 janvier 2011. L'immeuble a été constitué en propriété par étages le 29 juin 2011 et la part d'étage donnant droit à l'appartement occupé par la locataire a été vendue à des tiers. La locataire a résilié le bail le 2 avril 2015.

A.b. Ensuite de cette résiliation, la régie chargée de relouer l'appartement a publié une annonce indiquant que la surface de l'appartement était de 104 m2.

Soutenant qu'elle a été trompée sur la surface de l'appartement (21 m2 en moins) lorsqu'elle a signé le contrat de bail en 2005, C. _____ réclame la différence de loyer correspondante de 17% à B. _____ (pour 63 mois) et à A. _____ SA (pour 46 mois).

B.

B.a. Par requête de conciliation adressée à la Commission de conciliation en matière de baux à loyers du district de la Riviera-Pays d'Enhaut, puis ensuite de l'échec de la conciliation, par deux demandes du 18 janvier 2016, la locataire a conclu à ce que B. _____ soit condamné à lui payer le montant de 17'136 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1er mai 2008 et à ce que A. _____ SA soit condamnée à lui payer le montant de 12'512 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1er janvier 2013. Après avoir joint les deux causes et tenu une audience au cours de laquelle il a entendu la gérante

qui avait procédé à l'état des lieux comme témoin et la demanderesse comme partie, le Tribunal des baux a rejeté les demandes. Il a considéré que la différence de surface de 21 m² était certes constitutive d'une erreur objectivement essentielle, mais pas d'une erreur subjectivement essentielle. Il a retenu à cette fin qu'à aucun moment le métrage exact de l'appartement n'avait été un élément susceptible de déterminer la demanderesse à conclure le bail litigieux et que celle-ci n'avait pas démontré qu'elle n'aurait pas accepté de conclure le bail pour le loyer convenu si elle avait su que la surface n'était que de 104 m².

B.b. Statuant sur appel de la demanderesse le 10 février 2017, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud a réformé le jugement entrepris et condamné le défendeur à payer à la demanderesse le montant de 16'934 fr. 40 avec intérêts à 5% l'an dès le 1er mai 2008 et condamné la défenderesse à payer à la demanderesse le montant de 12'364 fr. 80 avec intérêts à 5% l'an dès le 1er janvier 2013.

La cour cantonale a estimé que l'erreur était non seulement objectivement essentielle, puisque la demanderesse ne pouvait compter avec une différence de 17% entre la surface réelle et la surface mentionnée dans le bail, mais encore subjectivement essentielle. Selon elle, l'on pouvait déduire des déclarations de la demanderesse que la surface était un élément important pour elle et rien n'indiquait que celle-ci n'accordait aucune importance à la surface indiquée pour apprécier le loyer demandé.

C.

Contre cet arrêt, les défendeurs ont interjeté un recours en matière civile au Tribunal fédéral par un seul et unique mémoire, concluant principalement à son annulation et au rejet des demandes et, subsidiairement, à son annulation et au renvoi de la cause à la cour cantonale pour nouvelle instruction et nouveau jugement dans le sens des considérants. Ils invoquent la violation des art. 23, 24 al. 1 ch. 4 CO, 8 CC, 25 al. 1 CO, 256 et 258 al. 3 CO, ainsi que l'appréciation arbitraire des preuves.

La demanderesse intimée conclut au rejet du recours et à la confirmation de l'arrêt attaqué. La cour cantonale se réfère aux considérants de son arrêt. La défenderesse recourante a encore déposé une brève réplique.

Considérant en droit :

1.

Interjeté en temps utile par les bailleurs (art. 100 al. 1 LTF et 46 al. 1 let. a LTF) qui ont succombé dans leurs conclusions (art. 76 LTF) et dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu sur appel par un tribunal cantonal supérieur (art. 75 LTF) dans une affaire de bail à loyer (art. 72 al. 1 LTF), dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 15'000 fr. requis (art. 74 al. 1 let. a LTF), le recours en matière civile est recevable.

2.

2.1. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2; 137 II 353 consid. 5.1) - ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

Le Tribunal fédéral se montre réservé en matière de constatations de fait et d'appréciation des preuves, vu le large pouvoir qu'il reconnaît en ce domaine aux autorités cantonales (ATF 120 Ia 31 consid. 4b; 104 Ia 381 consid. 9 et les références). Il n'intervient, du chef de l'art. 9 Cst., que si le juge du fait n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis sans raisons objectives de tenir compte des preuves pertinentes ou a effectué, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables (ATF 137 III 226 consid. 4.2; 136 III 552 consid. 4.2; 134 V 53 consid. 4.3; 133 II 249 consid. 1.4.3; 129 I 8 consid. 2.1).

2.2. Saisi d'un recours en matière civile, le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Cela ne signifie pas qu'il examine, comme le ferait un juge de première instance, toutes les questions juridiques qui pourraient se poser. Compte tenu de l'obligation de motiver imposée par l'art. 42 al. 2 LTF, il ne traite que les questions qui sont soulevées devant lui par les parties, à moins que la violation du droit ne soit manifeste (ATF 140 III 115 consid. 2; 140 III 86 consid. 2; 133 III 545 consid. 2.2).

Pour satisfaire à son obligation de motiver, le recourant doit discuter les motifs de la décision

entreprise et indiquer précisément en quoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit; il n'est pas indispensable qu'il indique expressément les dispositions légales - le numéro des articles de loi - ou qu'il désigne expressément les principes non écrits de droit qui auraient été violés; il suffit qu'à la lecture de son exposé, on comprenne clairement quelles règles de droit auraient été, selon lui, transgressées par l'autorité cantonale (ATF 140 III 86 consid. 2 p. 89 et les arrêts cités). Les mêmes exigences de motivation pèsent sur l'intimé, qui doit reprendre les motifs qu'il avait invoqués précédemment et qui ont été écartés, pour le cas où les motifs retenus par l'autorité précédente ne devraient pas être suivis par le Tribunal fédéral (ATF 140 III 86 consid. 2 p. 89; 131 III 334 consid. 4.3 p. 339). Dès lors qu'une question est discutée, le Tribunal fédéral n'est lié ni par les motifs invoqués par les parties, ni par l'argumentation juridique retenue par l'autorité cantonale; il peut donc admettre le recours pour d'autres motifs que ceux invoqués par le recourant, comme il peut le rejeter en opérant une substitution de motifs (ATF 140 III 86 consid. 2 p. 89; 135 III 397 consid. 1.4).

3.

La locataire demanderesse a prétendu avoir conclu le contrat de bail sous l'influence d'une erreur essentielle au sens des art. 23 et 24 al. 1 ch. 4 CO, cette erreur portant sur la surface réelle de l'appartement. La cour cantonale a admis que l'erreur sur ce point était objectivement et subjectivement essentielle, ce que les bailleurs recourants contestent.

3.1. Selon l'art. 23 CO, le contrat n'oblige pas celle des parties qui, au moment de conclure, était dans une erreur essentielle. En vertu de l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO, l'erreur est 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.

3.2. Pour que l'erreur soit essentielle au sens de l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO, il faut tout d'abord qu'elle porte 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. Il faut ensuite qu'il soit justifié de considérer le fait sur lequel porte l'erreur comme objectivement un élément essentiel du contrat: il faut que le cocontractant puisse se rendre compte, de bonne foi (nach Treu und Glauben), 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; 135 III 537 consid. 2.2; 132 III 737 consid. 1.3 p. 741; 129 III 363 consid. 5.3; 118 II 58 consid. 3a).

Pour qu'il y ait erreur essentielle, il ne suffit donc pas que l'erreur porte sur un fait essentiel d'un point de vue objectif, mais dépourvu d'influence décisive sur la décision de conclure le contrat de bail aux conditions proposées (arrêts 4A 408/2007 du 7 février 2008 consid. 3.3; 4C.5/2001 du 16 mars 2001 consid. 3b).

Savoir si et dans quelle mesure une partie se trouve dans l'erreur au moment où elle manifeste une volonté relève du fait, tandis qu'apprécier si l'erreur constatée est essentielle au sens de l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO relève du droit (ATF 135 III 537 consid. 2.2; 134 III 643 consid. 5.3.1; 113 II 25 consid. 1a).

3.3. D'un point de vue subjectif, la surface doit avoir exercé une influence décisive sur la décision du locataire de conclure le bail aux conditions proposées par le bailleur (arrêt 4A 408/2007 du 7 février 2008 consid. 3.3). Se référant largement à l'ATF 135 III 537, la cour cantonale a admis que tel était le cas. Or, elle se trompe lorsqu'elle retient que l'on se trouve en l'espèce exactement dans le même cas de figure que celui de l'arrêt précité et que la distinction entre logement et local commercial n'est pas déterminante. Alors que le loyer des locaux commerciaux est généralement fixé en fonction du prix au mètre carré (cf. art. 11 al. 2 OBLF), la surface des logements n'est qu'un élément de comparaison parmi d'autres pour déterminer les loyers usuels dans la localité et le quartier, à côté de l'emplacement, l'équipement, l'état et l'année de construction (cf. art. 11 al. 1 OBLF). Par ailleurs, la surface n'a pas une influence décisive si des circonstances particulières font apparaître que l'indication erronée de celle-ci n'avait pas un caractère essentiel pour le locataire dans l'espèce (en matière de baux d'habitation: arrêts 4A 465/2010 du 30 novembre 2010 consid. 5; 4C.5/2001 du 16 mars 2001 consid. 3b; en matière de baux commerciaux: ATF 135 III 357 consid. 2.2; arrêt 4A 408/2007 du 7 février 2008 consid. 3.3).

3.4. Dans l'arrêt entrepris, la cour cantonale a méconnu la notion juridique d'erreur sur un fait subjectivement essentiel. Admettant qu'il était possible de se fier à la surface de 125 m² mentionnée dans le contrat et que la différence de surface n'était pas décelable à l'oeil nu, elle a retenu que l'on ne pouvait déduire de l'absence de réaction de la locataire que la question de la surface n'avait pas

d'importance pour celle-ci. Ce faisant, elle a tenu pour dénuées de pertinence les nombreuses années passées par la locataire dans l'appartement sans émettre aucune protestation, l'absence d'évocation de la surface au cours de l'état des lieux et les déclarations de la locataire selon lesquelles l'appartement lui plaisait parce qu'il était joli, atypique et idéal. Contrairement à ce que la cour cantonale laisse entendre, l'on ne saurait toutefois déduire du caractère objectivement essentiel d'un élément, ici la surface, que cet élément était également subjectivement essentiel et a déterminé la partie à conclure le contrat aux conditions convenues. Il est au contraire besoin de circonstances concrètes pour qu'un élément, même objectivement essentiel, ait également été subjectivement essentiel.

3.5. En l'occurrence, il ne résulte pas des faits constatés, qui lient le Tribunal fédéral (art. 105 al. 2 LTF), que l'indication de la surface aurait eu une influence décisive sur la volonté de la locataire de conclure le bail aux conditions proposées. Selon les déclarations de celle-ci, la surface était certes importante, mais c'était la situation de l'appartement et son caractère atypique et moderne qui l'avaient déterminée à conclure le bail. En outre, rien n'indique que la locataire intimée n'aurait pas conclu le contrat de bail litigieux pour un loyer mensuel de 1'600 fr., si elle avait su que l'appartement ne faisait que 104 m². Au contraire, il ressort de ses déclarations qu'à l'époque elle venait de se séparer et cherchait rapidement un nouveau logement. Il en ressort également qu'elle avait trouvé que l'appartement était de bonne dimension et que la surface de 125 m² mentionnée de manière erronée dans le bail ne représentait pas pour elle une surface minimale. L'on ne saurait donc déduire de ces déclarations que la locataire intimée n'aurait pas conclu le contrat de bail aux conditions proposées, si elle avait eu connaissance de la surface réelle de l'appartement. Elle ne l'allègue au demeurant pas.

3.6. Dans ces circonstances, c'est à tort que la cour cantonale a jugé que la locataire intimée était sous l'emprise d'une erreur essentielle en concluant le bail.

4.

La cour cantonale a ensuite rejeté le grief de la locataire tiré du défaut de la chose louée. La locataire intimée ne reprend pas ce grief dans sa réponse au recours, de sorte qu'il n'y a pas lieu de l'examiner (cf. consid. 2.2. ci-dessus).

5.

En définitive, le recours doit être admis. La locataire intimée, qui succombe, supporte les frais judiciaires et les dépens dus aux recourants (art. 66 al. 1, et 68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est admis et l'arrêt attaqué est réformé en ce sens que les demandes déposées par C. _____ le 18 janvier 2016 sont rejetées.

2.

Les frais de la présente procédure, arrêtés à 2'000 fr., sont mis à la charge de l'intimée.

3.

L'intimée versera aux recourants une indemnité de 2'500 fr. à titre de dépens.

4.

La cause est renvoyée à l'autorité précédente pour nouvelle décision sur les dépens de la procédure cantonale.

5.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et au Tribunal cantonal du canton de Vaud, Cour d'appel civile.

Lausanne, le 8 décembre 2017

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente : Kiss

La Greffière : Schmidt