

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 8 février 2021

---

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente  
Mmes Merkli et Crittin Dayen, juges  
Greffière : Mme Robyr

\*\*\*\*\*

**Art. 31 al. 1, 258, 259a ss CO, 308 al. 1 let. a CPC**

Statuant sur l'appel interjeté par **R.**\_\_\_\_\_, à [...], demandeur, contre le jugement rendu le 11 février 2020 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelant d'avec **Z.**\_\_\_\_\_, à [...], défendeur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 11 février 2020, dont les motifs ont été envoyés aux parties pour notification le 29 avril 2020, le Tribunal des baux a rejeté les conclusions prises par le demandeur R. \_\_\_\_\_ contre le défendeur Z. \_\_\_\_\_ dans sa demande du 2 novembre 2018 (I), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 5'100 fr., à la charge du demandeur (II) et dit que ces frais seraient prélevés sur les avances fournies à hauteur de 4'500 fr. par les parties, en conséquence de quoi le demandeur devait verser à l'Etat la somme de 600 fr. à titre de solde des frais mis à sa charge et non couverts par les avances fournies (III) et la somme de 115 fr. au défendeur à titre de remboursement de l'avance que celui-ci avait fournie (IV), a dit que le demandeur devait en outre verser au défendeur la somme de 3'500 fr. à titre de dépens (V) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VI).

En droit, les premiers juges ont d'abord constaté que les parties s'étaient entendues sur les éléments objectivement essentiels du contrat, notamment l'objet de la location, soit l'entier du rez-de-chaussée du hangar, y compris l'entrée. Ils ont ensuite examiné si le demandeur avait élevé au rang de point subjectivement essentiel, de manière reconnaissable pour le défendeur, la surface des locaux loués, de sorte qu'il y aurait eu accord des parties sur ce point également. Les premiers juges ont admis que le demandeur avait visité les locaux préalablement à la conclusion du bail, dès lors 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 lors de la conclusion du contrat, ni que le loyer aurait été fixé en rapport avec ces mètres carrés. Partant, le demandeur n'avait pas fait de la surface exacte un élément essentiel de sa volonté de louer les locaux litigieux.

Les premiers juges ont ensuite nié que la différence entre la surface réelle et la surface figurant sur le bail constituait un défaut de la chose louée, dès lors que le demandeur n'avait pas soutenu qu'il n'avait pas pu exercer son activité professionnelle dans ces locaux, ni qu'il avait été entravé par la différence de surface. Il avait d'ailleurs occupé les locaux durant 10 ans sans se plaindre, son grief ayant été soulevé suite aux tentatives du défendeur de résilier le bail. Quant à l'empiètement que représentait le container dans l'entrée, le demandeur avait rapidement pu se rendre compte qu'il n'en avait pas l'usage dès lors que c'est M. \_\_\_\_\_ qui l'utilisait. Il n'avait toutefois pas émis d'avis des défauts sur ce point et n'avait soulevé le grief que postérieurement à la fin du bail. Il ne pouvait pas non plus ignorer que la personne jouissant de la mezzanine devait impérativement emprunter l'escalier pour s'y rendre. Là encore, il ne pouvait invoquer aussi tardivement un défaut dont il s'était accommodé durant toute la durée du bail.

Les premiers juges ont enfin constaté que le demandeur avait régulièrement l'usage d'une place de parc et qu'il ne s'était jamais plaint d'un quelconque problème de parking. Quant aux travaux qu'il avait effectués à son entrée dans les locaux, il n'avait pas démontré que le bailleur aurait accepté de prendre à sa charge une partie des frais.

**B.** Par acte du 2 juin 2020, R. \_\_\_\_\_ a interjeté appel contre ce jugement, en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme, principalement en ce sens qu'Z. \_\_\_\_\_ soit condamné à lui payer la somme de 21'000 fr. à titre de loyers trop perçus pour la période du 1<sup>er</sup> février 2008 au 31 janvier 2018, subsidiairement en ce sens qu'Z. \_\_\_\_\_ soit condamné à lui payer la somme de 21'000 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 15 février 2017 à titre de dommages-intérêts. Plus subsidiairement, l'appelant a conclu à ce qu'il soit « *acheminé à prouver par toutes voies de droit utiles les faits allégués dans [son écriture d'appel]* ».

Par réponse du 6 août 2020, Z. \_\_\_\_\_ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

L'appelant s'est déterminé par écriture du 4 septembre 2020.

**C.** La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

**1.** Par contrat de bail à loyer du 8 janvier 2008, Z. \_\_\_\_\_ a remis en location à R. \_\_\_\_\_ un « local dépôt de 160 m<sup>2</sup> ». Le contrat a été conclu pour une durée initiale de cinq ans dès le 1<sup>er</sup> février 2008, renouvelable ensuite d'année en année sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance. Le loyer mensuel, payable d'avance, a été fixé à 1'400 fr. par mois, étant précisé que l'eau, l'électricité, le téléphone et les différentes taxes d'épuration seraient à la charge du locataire. Le contrat prévoyait en outre la mise à disposition à titre gratuit et à bien plaisir de deux places de parking.

Le contrat précité, rédigé sur un formulaire destiné aux baux à loyer d'habitation, indique comme adresses du bailleur et du locataire « [...]», ces adresses ne correspondant toutefois pas au domicile des parties. Le contrat ne mentionne en revanche pas le lieu de situation de l'immeuble, lequel se situe au [...].

Selon le Registre foncier, la parcelle concernée, soit la parcelle n° [...] de [...], acquise en 1973 par Z. \_\_\_\_\_, comprend une halle d'élevage de 384 m<sup>2</sup> et un hangar agricole de 154 m<sup>2</sup>, dans lequel se trouve le local loué à R. \_\_\_\_\_.

Lors de son inspection locale du 11 février 2020, le Tribunal des baux a constaté ce qui suit :

« Le hangar du [...], se situe au milieu d'une zone arboricole. Le grand espace devant lui permet de parquer plusieurs véhicules, étant précisé que les places ne sont pas marquées. L'on pénètre dans le hangar par deux portes coulissantes. A l'intérieur, les locaux sont répartis entre trois surfaces distinctes : l'entrée, l'atelier et la

mezzanine. L'entrée comprend, sur sa gauche, un container de 2m sur 3m environ. A sa droite, un escalier en bois conduit à la mezzanine. En son centre, où du matériel divers est stocké, une double-porte, faisant face aux portes coulissantes, donne accès à l'atelier. Celui-ci est lui-même réparti en trois surfaces distinctes. La première, dotée de quatre fenêtres, est une grande pièce de stockage ou de travail. Au fond de ce premier espace se trouvent, à gauche, une petite pièce dépourvue de porte et, à droite, un espace comprenant un cabinet de wc ainsi qu'une autre petite pièce avec évier, à usage de bureau et cafétéria. »

Le bail litigieux portait sur l'entier du rez-de-chaussée, à l'exception de l'escalier. R.\_\_\_\_\_ n'avait pas la jouissance de la mezzanine, qui était louée par M.\_\_\_\_\_, agriculteur/arboriculteur, lequel en avait l'exclusivité, notamment pour y loger temporairement ses ouvriers. Lors de son audition en qualité de témoin, ce dernier a précisé qu'il était arrivé dans les locaux en 1999 et qu'il utilisait l'entrée comme lieu de stockage. Il y stockait des produits phytosanitaires dans un container de 2m sur 3m. Dans un courrier du 7 mars 2019 à l'adresse d'R.\_\_\_\_\_, M.\_\_\_\_\_ a déclaré avoir utilisé délibérément, sans que cela ne figure dans son contrat, les parties à gauche et à droite de l'entrée située au rez-de-chaussée et ce dès son arrivée en février 1999. Il n'avait pas cessé de les utiliser lors de l'arrivée d'R.\_\_\_\_\_. Le témoin a ajouté lors de son audition qu'R.\_\_\_\_\_ stockait aussi des produits dans le hall d'entrée lorsqu'il n'avait plus de place dans son atelier. Il a dit ignorer qu'R.\_\_\_\_\_, avec lequel il avait toujours discuté, avait loué l'intégralité des locaux. S'agissant des places de parc, M.\_\_\_\_\_ a expliqué qu'R.\_\_\_\_\_ disposait de deux places non marquées et que l'une d'entre elle était l'espace prévu pour que lui-même puisse remplir son pulvérisateur. C'était le seul endroit où il pouvait procéder au remplissage, ce qui prenait du temps et avait lieu quotidiennement en période de culture. Il devait ainsi très souvent chercher R.\_\_\_\_\_ ou les clés du véhicule pour le déplacer. Le témoin a précisé que l'espace pour se parquer était très grand, qu'il était partagé avec un paysagiste qui occupait l'autre hangar, que cet espace était - néanmoins - régulièrement plein et qu'il fallait toujours « *jouer des coudes* ».

R.\_\_\_\_\_ a déclaré que lorsqu'il avait pris possession des locaux, il n'y avait alors personne. Lorsque les ouvriers de M.\_\_\_\_\_

étaient arrivés, plus tard, il s'était rendu compte que plusieurs personnes avaient l'usage de l'entrée, qui était donc finalement commune.

2. Par courrier recommandé du 23 juin 2015, Z.\_\_\_\_\_ a prié R.\_\_\_\_\_ de quitter le local qu'il lui avait loué comme dépôt uniquement et non comme atelier mécanique.

Le 23 août 2015, R.\_\_\_\_\_ a répondu à ce courrier qu'il avait fait usage des locaux conformément à ce qui avait été convenu et toléré depuis 2008, raison pour laquelle il ne donnerait pas suite à sa demande.

Par nouveau courrier du 31 août 2015, Z.\_\_\_\_\_ a écrit à son locataire qu'il ne pouvait pas « *utiliser des machines industrielles dans un hangar dont le bail [était] un dépôt et surtout en zone agricole* ». Il lui a ainsi signifié qu'il pouvait rester s'il enlevait ses machines et qu'à défaut, il devait accepter le congé signifié le 23 juin précédent.

Le 10 octobre 2015, R.\_\_\_\_\_ a informé Z.\_\_\_\_\_ qu'il ne donnerait pas suite à sa demande.

Par courrier recommandé du 27 décembre 2016, Z.\_\_\_\_\_ a donné congé à R.\_\_\_\_\_ pour le 30 mars 2017, en le remerciant de respecter ce délai, ce qui lui éviterait « *une amende pouvant aller jusqu'à 30'000 francs* ».

Par correspondance du 15 février 2017, R.\_\_\_\_\_ a fait valoir que lors de la conclusion du bail, il avait exposé à Z.\_\_\_\_\_ l'activité qu'il envisageait d'entreprendre dans son local, qu'il ne pouvait se douter qu'une activité artisanale n'était pas autorisée alors qu'il voyait dans le local voisin des machines et des grues, que le prix de location était celui d'un local artisanal et non d'un dépôt agricole, que le local loué pour 160 m<sup>2</sup> ne mesurait que 110 m<sup>2</sup> et qu'il se réservait de lui réclamer un montant de 42'000 fr. payés en trop. R.\_\_\_\_\_ indiquait encore qu'Z.\_\_\_\_\_ était parfaitement au courant de son activité puisqu'il l'avait autorisé à modifier le local, à y construire des fenêtres et à modifier

l'électricité en vue d'alimenter ses machines. Compte tenu du fait qu'il l'avait autorisé à exploiter son entreprise durant toute l'année 2016 en revenant sur la décision du 23 juin 2015, sa résiliation n'était opérationnelle que pour le 1<sup>er</sup> février 2018 au vu du contrat.

Par courrier de son conseil du 17 mars 2017, Z.\_\_\_\_\_ a mis en demeure R.\_\_\_\_\_ de respecter l'affectation du local en dépôt et d'enlever ses machines au 15 avril 2017.

Le 1<sup>er</sup> avril 2017, R.\_\_\_\_\_ a répondu que la résiliation du 27 décembre 2016 était nulle et de nul effet.

**3.** Le 11 mai 2017, Z.\_\_\_\_\_ a résilié le bail pour le prochain terme utile, soit pour le 31 janvier 2018, en joignant à son courrier la formule officielle de notification de résiliation de bail signée le 8 mai 2017. Sur ladite formule, il est fait mention d'un local dépôt de 160 m<sup>2</sup>. Toutefois, cette mention de la surface a été biffée et remplacée à la main par « 140 m<sup>2</sup> ».

**4.** R.\_\_\_\_\_ a confié à W.\_\_\_\_\_ SA la tâche de mesurer l'objet loué. Par courrier du 13 avril 2018, cette société a indiqué que le local avait une surface de 108 m<sup>2</sup> et non de 160 m<sup>2</sup>. Lors de son audition en qualité de témoin, K.\_\_\_\_\_, architecte et administrateur de W.\_\_\_\_\_ SA, a déclaré avoir mesuré la partie privée occupée par la serrurerie d'R.\_\_\_\_\_, sans l'entrée commune, ce qui représentait 107,61 m<sup>2</sup> en prenant en considération la surface et les murs intérieurs et 115 m<sup>2</sup> en comptant les murs périphériques. L'entrée commune mesurait quant à elle 31,77 m<sup>2</sup> sans les murs et 34,87 m<sup>2</sup> avec ceux-ci.

**5.** Le local a été restitué le 21 avril 2018.

**6.** Le 19 juillet 2018, R.\_\_\_\_\_ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Nyon d'une demande en paiement de 54'600 fr. à l'encontre d'Z.\_\_\_\_\_. Le préjudice invoqué correspondait à la différence de loyer entre la surface de 160 m<sup>2</sup>

mentionnée sur le contrat et la surface réelle de 108 m<sup>2</sup>. Au prix de 8 fr. 75 le m<sup>2</sup>, sur la période allant du 1<sup>er</sup> février 2008 au 31 janvier 2018, soit durant 120 mois, cela représenterait la somme de 54'600 francs.

L'autorité préfectorale a constaté l'échec de la conciliation et délivré, le 2 octobre 2018, une autorisation de procéder.

Le 2 novembre 2018, R.\_\_\_\_\_ a ouvert action en paiement contre Z.\_\_\_\_\_ auprès du Tribunal des baux. Il a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce qu'Z.\_\_\_\_\_ soit condamné à lui payer la somme de 54'600 fr., principalement à titre de loyers trop perçus pour la période du 1<sup>er</sup> février 2008 au 31 janvier 2018 et, subsidiairement, à titre de dommages-intérêts avec intérêt à 5% l'an dès le 15 janvier 2017. Il a requis la mise en œuvre d'une expertise technique afin de déterminer le métrage des locaux objet du contrat de bail.

Par réponse du 13 février 2019, Z.\_\_\_\_\_ a excipé de la prescription et conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la demande. Il a en revanche indiqué ne pas s'opposer à la mise en œuvre de l'expertise.

Dans sa réplique du 30 avril 2019, R.\_\_\_\_\_ a persisté dans ses conclusions et Z.\_\_\_\_\_ a déposé une duplique le 2 juin 2019.

Lors de l'audience du 8 novembre 2019, il a été procédé à l'audition des témoins K.\_\_\_\_\_ et M.\_\_\_\_\_, ainsi qu'à l'interrogatoire des parties. Le 2 décembre 2019, R.\_\_\_\_\_ a renoncé à sa requête d'expertise, de sorte qu'elle n'a pas été ordonnée. L'audience d'inspection locale et de plaidoiries finales s'est tenue le 11 février 2020.

## **En droit :**

### **1.**

**1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les affaires 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).

**1.2** En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

**2.1** L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que 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 (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. citées ; Jeandin, Commentaire romand, CPC, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2019, nn. 2ss et 6 ad art. 310 CPC).

### **3.**

**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 m<sup>2</sup> » 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.

**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.

**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.

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 loués et mise à sa disposition* », fait suite aux allégués n°s 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.

**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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>* » 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).

**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.

## **4.**

### **4.1**

**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.

**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

même motif (TF 4C.43/2001 du 20 juin 2001 consid. 3a/bb, SJ 2002 I 31 ; CREC I 1<sup>er</sup> 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.

## **4.2**

**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.

**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

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

**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 m<sup>2</sup>, ce qui correspondait à une pièce de dimension moyenne en moins ; cet ordre de grandeur a été rappelé dans

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).

**4.2.4** En l'espèce, le contrat de bail indique que le local loué fait 160 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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

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 m<sup>2</sup> ne mesurait que 110 m<sup>2</sup> 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

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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>, 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

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.

**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.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile  
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté dans la mesure où il est recevable.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 810 fr. (huit cent dix francs), sont mis à la charge de l'appelant R.\_\_\_\_\_.
- IV.** L'appelant R.\_\_\_\_\_ versera à l'intimé Z.\_\_\_\_\_ la somme de 3'000 fr. (trois mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Thierry Ador (pour R. \_\_\_\_\_),
- M. Jean-Luc Veuthey, agent d'affaires breveté (pour Z. \_\_\_\_\_),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

La greffière :