

Paudex, le 21 juillet 2009

USPI INFO n° 20/2009**Jurisprudence: invalidation d'un contrat de bail pour cause d'erreur essentielle**

Dans un arrêt du 10 juin 2009, destiné à la publication, le Tribunal fédéral vient de donner gain de cause à l'exploitant d'un solarium, locataire d'une surface commerciale à Lausanne. Celui-ci plaidait l'erreur essentielle et donc l'invalidation partielle du contrat.

La surface réelle du local loué était de 204,2 m², alors que le contrat indiquait 246 m². La différence de 41,8 m² représente près de 17% de la surface mentionnée dans le bail, ce qui ne peut pas être considéré comme une "petite divergence de calcul. Si le caractère approximatif de la surface indiquée pouvait impliquer une certaine marge d'erreur, le locataire n'avait pas à compter avec une pareille différence, laquelle ne peut en aucun cas être couverte par la notion de surface approximative".

Certes, le locataire se satisfaisait des locaux qui lui étaient loués. Mais était-il vraiment disposé à payer un loyer surfait parce que déterminé en fonction d'une surface erronée? Comme, en l'espèce, le loyer était fixé selon un prix de 197 francs le m², l'écart en valeur est d'environ 8'200 francs par an. Le Tribunal fédéral considère que l'exploitant d'une petite entreprise ne peut pas être indifférent à l'idée de payer une telle somme en trop par année. Il y a donc bien erreur objectivement et subjectivement essentielle.

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS
DE L'IMMOBILIER**

Le secrétaire



Olivier Rau

Référence de l'arrêt: 4A_99/2009