

TRIBUNAL FÉDÉRAL

Défaut. Surface manquante. Erreur essentielle. Réduction de loyer.

Bail d'habitation indiquant une surface approximative. – Contestation de la surface par le locataire. – Réduction de loyer demandée. – Rejet de la prétention du locataire par les instances cantonales. – Recours au Tribunal fédéral.

Art. 18, 23, 24, 258 al. 3 litt. a, 259a, 259d CO.

1. *Le locataire n'est pas fondé à invoquer l'erreur essentielle lorsque l'erreur – en l'occurrence une surface indiquée largement inférieure à la surface effective – porte sur un fait essentiel du point de vue objectif mais est dépourvue d'influence sur la décision de conclure le bail aux conditions proposées.*
2. *L'indication d'une surface approximative dans le contrat de bail ne constitue pas une qualité promise par le bailleur dès lors que ce dernier n'avait pas l'intention de mettre à disposition un appartement plus spacieux que celui présenté lors de la visite. Dans pareil cas la différence de surface ne constitue pas un défaut susceptible d'engendrer une réduction de loyer (6).*

Mängelrüge. Fehlende Wohnfläche. Wesentlicher Irrtum. Mietzinsherabsetzung.

Ungefähre Grössenangabe der Grundfläche im Mietvertrag. – Mängelrüge des Mieters in Bezug auf die Grösse der Wohnung. – Mietzinsherabsetzungsbegehren. – Abweisung des Mieterbegehrens durch die kantonalen Instanzen. – Berufung ans Bundesgericht.

Art. 18, 23, 24/258 Abs. 3 lit. a; 259a, 259d OR.

1. *Die Berufung des Mieters auf einen wesentlichen Irrtum ist unbegründet, wenn der Irrtum – vorliegend eine wesentlich kleinere Fläche als die angegebene Flächenangabe – objektiv gesehen zwar einen wesentlichen Vertragsgegenstand betrifft, jedoch auf den Entscheid, den Vertrag zu den vorgeschlagenen Bedingungen abzuschliessen, keinen Einfluss hatte.*
2. *Die ungefähre Grössenangabe einer Wohnung im Mietvertrag stellt keine speziell zugesicherte Spezifikation des Vermieters dar, zumal dieser keine Absicht hatte, eine grössere Wohnung zur Verfügung zu stellen, als jene, die dem Mieter bei der Besichtigung gezeigt wurde. In diesem Fall stellt das*