

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/1142/2016

ACJC/438/2017

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 10 AVRIL 2017

Entre

A_____, domicilié _____ (GE), recourant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 7 novembre 2016, comparant en personne,

et

B_____, intimé, p.a. et représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12.04.2017.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/1016/2016 du 7 novembre 2016, expédié pour notification aux parties le même jour, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré valable la conclusion de A_____ visant au paiement de la réfection du parquet (ch. 1 du dispositif), débouté A_____ de toutes ses conclusions (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

Il est indiqué au pied de la décision que celle-ci peut faire l'objet d'un appel.

En substance, les premiers juges ont retenu l'existence de défauts, s'agissant de trous dans le parquet. Mais ils ont considéré que le bailleur n'avait pas établi, en l'absence d'un état des lieux d'entrée, que les locataires en étaient les auteurs.

- B.**
- a.** Par acte déposé le 28 novembre 2016 au greffe de la Cour de justice, A_____ (ci-après : le bailleur ou l'appelant) forme recours contre ce jugement. Après avoir critiqué les faits tels que retenus par le Tribunal, il demande de "revoir son dossier et prendre en considération les faits cités dans son courrier de ce jour".
 - b.** B_____ n'a pas répondu au recours dans le délai imparti.
 - c.** Les parties ont été avisées le 20 janvier 2017 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Le 2 février 2013, A_____, bailleur, et B_____ et C_____, locataires, ont conclu un contrat de bail portant sur un appartement de cinq pièces, au 1^{er} étage de l'immeuble sis _____ à _____ (GE).

Le loyer, charges comprises, a été fixé à 3'832 fr. par mois. Par une convention du 2 février 2013, B_____ s'est engagé à verser la somme de 550 fr. par mois en sus du loyer, afin de tenir compte du fait que l'appartement était loué meublé.

Le bail a été conclu pour une durée d'une année, du 1^{er} mars 2013 au 28 février 2014, renouvelable d'année en année. Le préavis de résiliation était de trois mois.

A_____ allègue que l'appartement remis à bail était neuf, ne l'ayant pas habité entre sa réception du promoteur le 31 octobre 2012 et l'entrée des locataires en mars 2013, ce que les locataires contestent.

L'entreprise D_____ a confirmé avoir procédé à la réception de l'appartement le 31 octobre 2012, suite aux travaux de construction. Avait été établi un procès-

verbal qui relevait quelques retouches à exécuter, lesquelles avaient été effectuées le mois suivant la réception.

Le bailleur a produit quelques photographies de l'appartement vide. Il a exposé devant le Tribunal y avoir amené deux armoires et quelques petits meubles, soit quelques fauteuils, deux lampes sur pied et une petite table. A la demande des locataires, ces petits meubles avaient été repris.

b. Aucun état des lieux d'entrée n'a été dressé. Le bailleur a déclaré au Tribunal qu'il pensait que cela n'était pas nécessaire puisque l'appartement était neuf.

c. Par avis de résiliation du 30 mars 2014, le bailleur a résilié ledit contrat pour le 30 septembre 2014, congé qui a été contesté par les locataires.

Par jugement du 24 juin 2015, le Tribunal a annulé le congé, condamné A_____ à verser aux locataires la somme de 7'150 fr. et lui a donné acte de son engagement à leur verser la somme de 3'500 fr.

A_____ n'a pas payé le montant de 7'150 fr. aux locataires.

d. Les locataires ont quitté l'appartement à la fin du mois d'octobre 2015.

Sur le constat d'état des lieux et inventaire de sortie, dressé le 26 octobre 2015, sont mentionnés des rayures sur le sol d'une chambre, deux trous dans le parquet d'une deuxième chambre et des murs sales, ainsi que des taches dans la troisième chambre. Il est également fait état de murs sales et tachés dans le salon et le couloir d'entrée.

E_____, représentant le locataire lors de l'état des lieux, a signé le procès-verbal de sortie en indiquant que tous les défauts qui y étaient mentionnés étaient contestés.

Figurent au dossier trois photographies du parquet - sans que l'on sache dans quelle pièce elles ont été prises - sur lesquelles on voit une rayure profonde, et deux trous marqués. On distingue des traces sur les murs sur d'autres photographies.

e. Sur le constat d'état des lieux et inventaire dressé à l'entrée des nouveaux locataires le 28 octobre 2015, il est fait mention des défauts susmentionnés. Est en sus indiqué la présence de traces sur le parquet devant la 2^{ème} chambre.

Le bailleur a précisé devant le Tribunal qu'il n'avait pas procédé à la remise en état de l'appartement avant sa relocation car les nouveaux locataires, attendant un enfant, avaient préféré reprendre l'appartement en l'état et reporter les travaux à plus tard.

f. Par courrier du 27 octobre 2015 adressé à B_____, le bailleur a informé ce dernier des défauts constatés lors de l'état des lieux de sortie. Il s'agissait notamment, en plus de la peinture à refaire dans tout l'appartement, de rayures et de trous dans le parquet. Il a également indiqué que l'appartement lui avait été remis neuf et était irréprochable.

g. Par courrier du 5 novembre 2015, B_____ a contesté que l'appartement était neuf et irréprochable au début du bail, puisqu'il contenait déjà certains défauts, sans doute liés "au va-et-vient" des meubles du bailleur. Les prétendus autres défauts relevaient de l'usure normale.

h. Par courrier du 24 décembre 2015, A_____ a indiqué au locataire que le devis pour la peinture s'élevait à 3'747 fr. 60, mais que celui pour le parquet n'était pas encore disponible. Il lui proposait de payer 3'000 fr. pour la peinture, à l'exclusion du solde ainsi que les frais du parquet, qu'il prenait à sa charge.

i. Le 12 janvier 2016, B_____ a refusé la proposition du bailleur, persistant à contester l'existence de défauts.

Le bailleur a expliqué devant le Tribunal que comme sa proposition avait été refusée, il demandait le paiement de la totalité des frais.

Le Conseil du locataire a indiqué que celui-ci avait souscrit une assurance ménage, mais qu'il lui avait conseillé de ne pas déclarer le litige puisque les défauts étaient préexistants.

j. Les locataires ont fait notifier un commandement de payer, poursuite n° 1_____, à A_____ en date du 2 février 2016, portant sur un montant de 7'150 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} septembre 2013, sur la base du jugement du Tribunal des baux et loyers du 24 juin 2015. Opposition totale y a été formée.

D. a. Par requête déposée le 19 janvier 2016 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers à l'encontre de B_____, déclarée non conciliée à l'audience du 12 mai 2016, et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 31 mai 2016, le bailleur a conclu au paiement de 3'747 fr.60 pour la réfection de la peinture.

A l'appui de ses conclusions, le bailleur a également produit un devis du 22 avril 2016 pour la réfection du parquet se montant à 827 fr. 70.

b. Dans sa réponse du 2 août 2016, les locataires ont conclu au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions.

c. A_____ a dupliqué le 10 août 2016, répétant que l'appartement était neuf et en parfait état lors de l'emménagement des locataires.

d. Lors de l'audience de premières plaidoiries du 23 septembre 2016, les parties ont persisté dans leurs conclusions et n'ont pas sollicité de mesures d'instruction. Elles ont ensuite été interrogées par le Tribunal.

Lors des plaidoiries finales, le bailleur a conclu au paiement des frais de peinture et de réparation du parquet.

Les locataires se sont opposés à l'amplification des conclusions du bailleur et ont persisté pour le surplus.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

EN DROIT

- 1. 1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel (art. 319 al. 1 let. a CPC).

1.2 En l'espèce, compte tenu du montant réclamé en première instance par l'appelant, inférieur à 10'000 fr., seule la voie du recours est ouverte, indépendamment de l'indication erronée figurant au pied de la décision, celle-ci ne pouvant créer une voie de droit inexistante (ATF 129 III 88 c. 2.1; 119 IV 330 c. 1c; 117 II 508 c. 2; arrêts du Tribunal fédéral 4D_82/2012 du 30 octobre 2012 c. 2.2 et 5A_545/2012 du 21 décembre 2012 c. 4.2.1).

- 2. 2.1** Le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 321 al. 1 CPC).

La teneur quasi identique (seuls les termes "appel" et "recours" divergent) des art. 321 al. 1 et 311 al. 1 CPC fait apparaître que les prescriptions de forme concernant le mémoire de recours sont *mutatis mutandis* celles qui prévalent pour l'appel, de sorte qu'il convient de se référer pour l'essentiel aux principes applicables au mémoire d'appel (arrêt du Tribunal fédéral 5D_190/2014 du 12 mai 2015 consid. 2).

Même si l'art. 311 CPC ne le mentionne pas, le mémoire d'appel doit contenir des conclusions. Elles doivent être formulées de telle sorte qu'en cas d'admission de la demande, elles puissent être reprises dans le jugement sans modification. Le fait que la maxime d'office soit aussi applicable en instance cantonale de recours n'y

change rien. La maxime inquisitoire ne concerne que la manière de réunir la matière du procès, mais non la façon dont les conclusions doivent être formulées afin qu'il puisse être entré en matière. L'interdiction du formalisme excessif commande d'entrer exceptionnellement en matière sur un appel formellement dépourvu de conclusions, si ce que demande l'appelant résulte de sa motivation, cas échéant en relation avec le jugement attaqué; les conclusions doivent être interprétées à la lumière de la motivation. Le défaut de motivation ou des conclusions déficientes ne sont pas de nature mineure et ne justifient pas la fixation par le tribunal d'un délai pour réparer le vice (ATF 137 III 617 consid. 4 à 6, JdT 2014 II 187, SJ 2012 I 373).

Lorsqu'elle examine le mémoire de recours, l'autorité doit distinguer selon que le recourant est ou non représenté par un avocat. S'il ne l'est pas, il suffit alors que sa formulation permette de bonne foi de discerner ce que le Tribunal cantonal devrait décider (Tribunal cantonal de Bâle-campagne du 15 octobre 2013 (410 13 259) consid. 2).

2.2 Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

2.3 En l'espèce, le recours, rédigé par un justiciable agissant en personne, ne contient aucune conclusion. En particulier, le recourant n'indique pas les montants dont il réclame paiement. Partant, le recours sera déclaré irrecevable.

Eut-il été recevable, qu'il serait infondé, pour les motifs qui suivent.

- 3.** Le recourant reproche au Tribunal d'avoir mal apprécié les faits en retenant que les défauts constatés n'étaient pas imputables aux locataires.

3.1 A l'échéance du bail, le locataire est tenu de restituer les locaux dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat (art. 267 al. 1 CO).

Le non-respect de cette obligation par le locataire entraîne sa responsabilité contractuelle et implique qu'il répare le dommage en résultant pour le bailleur, à moins qu'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable (art. 97 al. 1 CO).

Lors de la restitution de la chose, il incombe au bailleur de vérifier l'état de la chose louée et d'informer immédiatement le locataire des défauts dont il répond. Si le bailleur néglige de le faire, le locataire est déchargé de toute responsabilité à moins qu'il ne s'agisse de défauts qui ne pouvaient pas être découverts à l'aide des vérifications usuelles. Si le bailleur découvre plus tard des défauts de ce genre, il doit les signaler immédiatement au locataire (art. 267a al. 1, 2 et 3 CO).

Il incombe ainsi au bailleur de prouver (art. 8 CC) cumulativement que la chose louée est affectée d'un défaut excédant l'usure normale, que ce défaut n'existait pas

à l'entrée du locataire et que l'avis des défauts a été donné à temps. D'ordinaire, la preuve du défaut sera apportée par la comparaison entre le procès-verbal d'entrée et celui de sortie (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 811 et ss). Le locataire doit assumer les travaux de nettoyage, les menues réparations qui lui incombent durant le bail, de même que la réparation des dégâts qui excèdent l'usure normale de la chose. Excèdent notamment l'usure normale des tapisseries déchirées, des marques ou coups sur le lavabo, des tâches sur la moquette ou les tapisseries, une poignée de porte cassée (LACHAT, op. cit., p. 809; BOHNET/MONTINI, Le droit du bail à loyer, p.765 ss).

3.2 En l'espèce, le Tribunal n'a pas apprécié les faits de manière arbitraire, ni violé le droit en retenant que le bailleur n'avait pas démontré que les défauts dont il réclamait réparation étaient dus à la faute des locataires.

Il est admis qu'il n'a été procédé à aucun état des lieux d'entrée. Le bailleur n'a sollicité aucune mesure d'instruction, notamment pour établir l'état de l'appartement au moment de sa remise aux locataires, ou quels meubles il avait amenés puis enlevés. Il a ainsi échoué à apporter la preuve de l'absence de défauts au début du bail respectivement de défauts causés par les locataires.

A titre superfétatoire, la Cour relève que la preuve de l'existence de défauts dépassant l'usure normale s'agissant de l'état des murs n'a pas non plus été rapportée, les photographies produites étant insuffisantes à cet égard.

Dès lors, le recours serait de toute façon infondé.

- 4.** A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

Déclare irrecevable le recours interjeté le 28 novembre 2016 par A_____ contre le jugement JTBL/1016/2016 rendu le 7 novembre 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1142/2016-1-OSD.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON, Monsieur Mark MULLER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.