

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/17961/2013

ACJC/1504/2015

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 7 DECEMBRE 2015**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, Genève, recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 9 février 2015, comparant en personne,

et

**Monsieur B**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, (Grande-Bretagne), intimé, comparant par Me Christian de Preux, avocat, rue Pedro-Meylan 2, case postale 409, 1211 Genève 17, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 9.12.2015.

---

### **EN FAIT**

**A. a.** A compter du 12 décembre 2008, A \_\_\_\_\_, bailleur, a remis à bail à B \_\_\_\_\_ et C \_\_\_\_\_, locataires, une maison villageoise sise \_\_\_\_\_, moyennant un loyer annuel de 60'000 fr.

Le bailleur est avocat au barreau de Genève.

**b.** Les parties n'ont formulé aucun allégué au sujet du nombre d'étages et de pièces, ni de la configuration de l'objet loué. Il est admis qu'elles n'ont pas signé de procès-verbal contradictoire d'état des lieux d'entrée. Le bailleur a produit un document dactylographié, établi par lui-même, daté du 12 décembre 2008 et non signé (ci-après : la note du 12 décembre 2008), dont il résulte que la maison comprend en tout cas trois niveaux, quatre pièces au rez-de-chaussée, dont la cuisine, et trois chambres au premier niveau. Ce document mentionne que la peinture des murs de l'un des trois salons du rez-de-chaussée et celle des murs du couloir à l'étage a été refaite. Il ne fait aucune mention de l'état des parquets. Le locataire allègue ne pas avoir reçu cette note du bailleur.

**c.** Les locataires ont fourni des sûretés de 12'500 fr., sous forme d'une garantie bancaire.

**d.** Le bail a pris fin à une date indéterminée.

**e.** Les locataires étaient détenteurs d'un chien de race bouvier bernois, qui a causé des dégâts dans la maison louée. Les parties n'ont pas signé de procès-verbal contradictoire d'état des lieux de sortie.

**e.a** Selon le bailleur, les locataires sont responsables des dommages suivants :

- des griffures sur la porte d'entrée XIXe siècle,
- la dégradation du mur jouxtant la porte d'entrée, nécessitant la réfection des peintures et des couches d'enduit-plâtre qui avaient été arrachées,
- la destruction d'une porte de communication intérieure et des boiseries XVIIIe siècle, rongées et détruites par le chien,
- des griffures sur toute la superficie du parquet d'un salon,
- la détérioration d'un meuble de cuisine ouvert.

**e.b** Le locataire admet devoir répondre de la dégradation d'une surface de 0,25 m<sup>2</sup> sur un mur de 2,50 m<sup>2</sup> jouxtant la porte d'entrée, des griffures sur la porte de la cuisine, de légères griffures sur la porte d'entrée, ainsi que de la détérioration du meuble de cuisine.

**f.** Après la libération de la maison par les locataires, le bailleur a fait exécuter les travaux suivants :

- le ponçage du parquet d'une chambre de 20 m<sup>2</sup>, par D\_\_\_\_\_,
- diverses réparations et retouches selon offre (non versée à la procédure) et remplacement d'un rayon de meuble bas à la cuisine, par E\_\_\_\_\_,
- le rhabillage (40 fr. le m<sup>2</sup>) et la peinture (24 fr. le m<sup>2</sup>) de deux murs (un de 2.50 m<sup>2</sup> et l'autre, côté façade, de 8 m<sup>2</sup>), la préparation, le masticage et la peinture de deux faces d'une porte et du cadre de celle-ci, la peinture d'une face de deux portes d'armoire, avec deux couches d'émail, la peinture des soubassements et du contrecœur, ainsi que la peinture sur une face d'une fenêtre, avec deux couches d'émail, par F\_\_\_\_\_,
- à l'étage, la préparation, le masticage et la peinture (deux couches) du contrecœur, ainsi que la peinture d'une cheminée (deux couches), par F\_\_\_\_\_.

**g.** Le bailleur a confié la direction desdits travaux à G\_\_\_\_\_, architecte auprès de la société en nom collectif H\_\_\_\_\_ (ci-après : H\_\_\_\_\_).

Celui-ci, entendu comme témoin par le Tribunal des baux et loyers, a estimé que l'immeuble loué datait dans l'ensemble du XVIII<sup>e</sup> siècle avec des parties plus anciennes et que son intervention était utile et nécessaire d'un point de vue de la conservation du patrimoine. De manière générale, le bailleur était capable de surveiller des travaux et de coordonner des artisans. Celui-ci avait toujours apporté un "soin jaloux" à la conservation de tous ses immeubles. L'architecte avait vu des griffures et salissures sur les murs de la cuisine, sur les meubles de la cuisine, sur la porte de séparation entre le salon et la cuisine et sur le parquet du salon. Le chien avait arraché l'enduit du mur et à un certain endroit derrière la porte d'entrée. Les parties abîmées de la porte du XVIII<sup>e</sup> siècle avaient été remplacées. Le parquet abîmé avait dû être poncé, alors qu'il était préférable d'y appliquer des huiles de protection, dans la mesure où chaque ponçage faisait perdre 2 à 3 mm. L'architecte avait eu l'occasion de voir le chien du locataire utiliser l'espace sous la cheminée comme niche intérieure.

**h.** Le locataire a annoncé le sinistre à son assurance responsabilité civile, I\_\_\_\_\_.

J\_\_\_\_\_, inspecteur de sinistre auprès de celle-ci, entendu comme témoin par le Tribunal des baux et loyers, s'était rendu sur place après la réfection des peintures et le remplacement du meuble de la cuisine, soit à un moment où "il ne restait que les dommages inhérents au parquet". Il avait constaté que le parquet était dans un état de vétusté avancée et que le ponçage et l'imprégnation devaient remonter à un certain nombre d'années. Pour le parquet, il avait pris en considération 20% de la valeur résiduelle par rapport à un deuxième devis qui lui avait été soumis (lequel

ne figure pas au dossier). Pour la peinture, il s'était basé sur les devis de l'entreprise F\_\_\_\_\_ (non produit à la procédure), en excluant les travaux effectués à l'étage, qui ne concernaient pas l'animal de compagnie. Il avait en outre estimé que les dommages ne justifiaient clairement pas l'intervention d'un architecte. I\_\_\_\_\_ avait finalement versé au locataire une indemnité de 2'328 fr. à titre de "préjudice effectif global dû en valeur vénale".

**i.** Par requête déposée le 22 août 2013 devant le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal), le bailleur a conclu à ce que le locataire soit condamné à lui payer la somme de 10'747 fr. 30 plus intérêts à 5% dès le 12 juin 2013 (sous réserve d'augmentation liée aux factures pour clés perdues), avec suite de frais et dépens.

Le montant réclamé comprenait le remboursement d'une facture de 2'336 fr. de F\_\_\_\_\_ du 4 décembre 2012 (peinture), d'une facture de 1'266 fr. de E\_\_\_\_\_ du 21 février 2013 (meuble de cuisine), d'une facture de 2'661 fr. 30 d'K\_\_\_\_\_ du 21 février 2013 (18.75 h d'activité et cinq déplacements entre le 26 novembre 2012 le 21 février 2013) et d'une facture de 734 fr. d'D\_\_\_\_\_ du 22 février 2013 (ponçage du parquet), ainsi que 3'750 fr. correspondant à trois semaines de loyer, durant lesquelles la maison n'avait pas pu être relouée en raison des travaux.

Le bailleur a allégué que l'architecte avait dû être mandaté, dans la mesure où il n'avait pas le temps d'assurer lui-même le suivi des travaux et où le bien était un immeuble "effectivement protégé, digne de protection".

Enfin, des clés d'une serrure du XIXe siècle avaient été perdues par le locataire. Il avait fallu les refaire et le bailleur attendait la facture y relative.

**j.** Le 2 octobre 2013, les locataires ont versé au bailleur l'indemnité de 2'328 fr. reçue de l'assurance responsabilité civile.

**k.** Par mémoire réponse du 31 janvier 2014, le locataire a conclu au déboutement du bailleur de toutes ses conclusions et à ce qu'il soit ordonné à celui-ci de libérer totalement la garantie bancaire de 12'500 fr., avec suite de frais et dépens.

Il a fait valoir que le montant de 2'328 fr. versé au bailleur couvrait la réparation de la totalité des dégâts causés par son chien. Les autres travaux de peinture représentaient des travaux d'entretien incombant au bailleur. Le parquet de la salle à manger n'avait manifestement pas été entretenu pendant plus de dix ans avant le début du bail. La peinture des boiseries n'avait pas non plus été refaite dans les dix ans qui précédaient la prise du bail. En outre, l'amortissement n'avait pas été pris en considération par le bailleur.

Enfin, la supervision d'un architecte n'était pas justifiée.

A l'appui de sa réponse, le locataire a produit notamment des photographies de la maison qui dataient selon lui de décembre 2008/janvier 2009.

**l.** Lors de l'audience de débats principaux du Tribunal du 8 mai 2014, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

Le bailleur a déclaré que ses immeubles étaient rénovés/rafraîchis à chaque changement de locataire. S'agissant des parquets de la maison, il ne les avait jamais poncés, car il s'agissait d'anciens parquets, mais il les huilait. C'était la première fois qu'il avait dû les poncer. En 2008, les peintures avaient été refaites. La peinture sur la fenêtre et sur la cheminée était en lien avec les dégâts causés par le chien, respectivement par le locataire.

Le bailleur a admis avoir reçu un montant de l'ordre de 2'300 fr. après le dépôt de sa requête, somme qu'il convenait de déduire de ses conclusions.

Dès la fin du printemps 2013, le bailleur n'avait plus cherché activement à relouer la maison car, d'une part, il était dépité, et d'autre part, il n'avait pas forcément besoin de ces rentrées financières. A compter de l'automne 2013, il avait utilisé la maison à des fins strictement personnelles, ayant besoin d'un endroit isolé pour relire des épreuves en paix.

**m.** Par chargés de pièces complémentaires du 20 mai 2014, le bailleur a produit notamment la note du 12 décembre 2008, ainsi que des photographies non datées de la maison, prises, selon lui, avant l'entrée et après la sortie du locataire.

**n.** Lors de l'audience de débats principaux du 20 novembre 2014, le Tribunal a procédé à l'audition de J\_\_\_\_\_ et de G\_\_\_\_\_, dont les déclarations ont été intégrées dans la partie "en fait" ci-dessus dans la mesure utile.

**o.** Lors de l'audience de débats principaux du 17 décembre 2014, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions, le locataire concluant nouvellement au prononcé d'une amende pour téméraire plaideur à l'encontre du bailleur.

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

**B.** Par jugement du 9 février 2015, reçu par le bailleur le 18 février 2015, le Tribunal a débouté A\_\_\_\_\_ de ses conclusions en paiement (chiffre 1 du dispositif), a ordonné la libération en faveur de B\_\_\_\_\_ de la garantie bancaire en 12'500 fr. établie pour la location de la maison (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

Le Tribunal a considéré qu'en l'absence d'états des lieux d'entrée et de sortie, ou de tout document attestant l'état des locaux au moment de leur remise au locataire ainsi qu'au moment de son départ, il n'était pas en mesure de procéder à la comparaison nécessaire pour déterminer si les défauts allégués avaient été ou non

---

occasionnés par le locataire pendant l'occupation des locaux. Le Tribunal a ainsi retenu uniquement les défauts admis par le locataire et pour lesquels le bailleur avait déjà été indemnisé. Il a donc ordonné la libération de l'intégralité de la garantie bancaire en faveur de B\_\_\_\_\_.

- C. a.** Par acte expédié le 20 mars 2015 au greffe de la Cour de justice, le bailleur recourt contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Il conclut, avec suite de frais et dépens, principalement, à ce que le locataire soit condamné à lui payer la somme de 10'747 fr. 30 plus intérêts à 5% dès le 12 juin 2013 (sous réserve d'augmentation liée aux factures pour clés perdues), sous déduction de la somme de 2'320 fr. déjà versée, et, subsidiairement, au renvoi de la cause au Tribunal pour complément d'instruction.

Il produit des pièces nouvelles.

**b.** Dans sa réponse du 27 avril 2015, le locataire requiert, avec suite de frais et dépens, le déboutement du recourant de toutes ses conclusions et la confirmation du jugement entrepris. Préalablement, il conclut à l'irrecevabilité des pièces nouvelles du recourant.

**c.** Aux termes de sa réplique du 28 mai 2015, le recourant persiste dans ses conclusions, en demandant préalablement à la Cour de "prononcer amende en application de l'art. 128 CPC", au motif que l'intimé a soutenu, dans sa réponse au recours, que le bailleur avait préféré "déterminer lui-même l'ampleur des travaux de rafraîchissement et de rénovation de sa maison pour ensuite tenter de les mettre entièrement à la charge du locataire, sans aucun fondement" (p. 16 de la réponse).

**d.** Dans sa duplique du 11 juin 2015, l'intimé a persisté dans ses conclusions, en contestant toute violation de l'art. 128 CPC.

**e.** Les parties ont été avisées le 11 août 2015 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

## **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). Si la valeur litigieuse est inférieure à ce montant, seule la voie du recours est ouverte (art. 319 let. a CPC).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_594/2012 du 28 février 2013).

---

En l'espèce, lors de l'audience du Tribunal du 8 mai 2014, le bailleur a indiqué qu'il convenait de déduire la somme qu'il avait déjà touchée, soit 2'328 fr., du montant de 10'747 fr. 30 initialement réclamé. La valeur litigieuse étant inférieure à 10'000 fr., seule la voie du recours est ouverte.

**1.2** Le recours a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 321 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

**1.3** Dans le cadre d'un recours, le pouvoir d'examen de la Cour est limité à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

**1.4** Au vu de la nature du litige ainsi que de la valeur litigieuse inférieure à 30'000 fr., la cause est soumise à la procédure simplifiée (art. 243 al. 1 CPC) et la maxime inquisitoire sociale est applicable (art. 247 al. 2 let. b ch. 1 CPC).

La maxime inquisitoire sociale a avant tout été instituée pour compenser une inégalité de force ou de connaissances juridiques entre les parties. Elle ne modifie en rien la responsabilité des parties quant à la détermination des faits. Les parties ne sont pas dispensées de collaborer activement à l'établissement des faits pertinents pour le sort de la cause ni d'offrir les preuves à administrer cas échéant (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_701/2012 du 19 avril 2013 consid. 1.2).

- 2.** Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables dans le cadre d'un recours (art. 326 CPC), même lorsque la maxime inquisitoire sociale s'applique (cf., en relation avec l'art. 317 CPC, ATF 138 III 625 consid. 2.2).

Il ne sera dès lors pas tenu compte des pièces nouvelles produites par le recourant, ni des allégations nouvelles qu'elles tendent à démontrer.

- 3.** Le recourant fait grief au Tribunal d'avoir procédé à une appréciation arbitraire des preuves administrées. Il soutient que sa note du 12 décembre 2008, les photographies versées à la procédure et le témoignage de l'architecte auraient dû amener les premiers juges à admettre l'obligation de l'intimé de réparer la totalité du dommage allégué.

**3.1** A la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat (art 267 al. 1 CO). Lors de la restitution, le bailleur doit vérifier l'état de la chose et aviser immédiatement le locataire des défauts dont celui-ci répond (art. 267a al. 1 CO).

Il appartient au locataire de prendre en charge les dégâts qui excèdent l'usure normale de la chose. L'usure normale de la chose est fonction de sa destination et s'apprécie sur la base de tables déterminant la durée de vie moyenne des installations, même s'il reste possible d'apporter des preuves concrètes. Il s'ensuit

que le locataire doit supporter les frais de réparation de l'installation qui est affectée d'un défaut dû à l'usage anormal de la chose louée; il ne répond cependant pas de la valeur à neuf de l'installation, mais de sa valeur actuelle compte tenu de la dépréciation de la chose due à l'écoulement du temps, le fardeau de la preuve incombant au bailleur (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_557/2012 du 7 janvier 2013 consid. 2.2; 4C.261/2006 du 1er novembre 2006 consid. 3.1, in SJ 2007 I p. 365; sur l'usage de la table: cf. également 4C.131/1995 du 15 novembre 1995 consid. 2, in SJ 1996 p. 322).

Le bailleur ne dispose d'aucune prétention en dommages-intérêts à l'égard du locataire lorsque les dégâts touchent une chose qui devait de toute manière être remplacée à considérer son degré de vétusté (arrêt du Tribunal fédéral 4C.131/1995 du 15 novembre 1995, consid. 2, in SJ 1996 p. 322). En effet, l'indemnité due au bailleur n'a pas pour fin de l'enrichir (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, ch. 5.5, p. 811). Certaines installations conservent quand même une valeur résiduelle, même après l'expiration de leur durée de vie, par exemple les murs, les parquets, le toit d'une maison (LACHAT, *op. cit.*, ch. 5.4, p. 810).

Selon le tableau paritaire des amortissements commun aux associations de bailleurs et de locataires, la durée d'amortissement est de 40 ans pour le parquet, de 30 ans pour les portes, extérieures et intérieures, en bois massif, de 20 ans pour la peinture à l'huile ou synthétique pour portes et cadres de portes, ainsi que pour la peinture à l'huile ou en résine synthétique sur armoires, de 10 ans pour la vitrification, l'imprégnation et le traitement de surface du parquet, et de 8 ans pour la peinture à dispersion des murs (LACHAT, *op. cit.*, p. 869 ss). Le ponçage du parquet ne doit en principe être effectué que tous les 20 ans (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A\_557/2012 du 7 janvier 2013 consid. 2.2.2).

**3.2** En ce qui concerne le fardeau de la preuve, il incombe au bailleur, en tant que partie demanderesse (art. 8 CC), de prouver l'existence d'un défaut excédant l'usure normale, l'inexistence de ce défaut lors de l'entrée en jouissance, le dommage qui en résulte pour lui et la communication en temps utile d'un avis du défaut (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_469/2011 du 22 décembre 2011 consid. 2.1, 4C.261/2006 consid. 3.1; 4C.131/1995 du 15 novembre 1995 consid. 2 in fine, publié in SJ 1996 p. 322).

Le procès-verbal contradictoire d'état des lieux d'entrée et de sortie est un moyen de preuve privilégié pour démontrer l'état de la chose à l'entrée et à la sortie du locataire. Un tel document n'est pas imposé par le droit du bail (cf. art. 256a CO). Les art. 3 et 10 du Contrat-cadre romand (CCR) prescrivent l'établissement d'un état des lieux contradictoire à l'entrée du bail et lors de la restitution de la chose louée (AUBERT, in *Commentaire pratique du droit du bail à loyer*, BOHNET/MONTINI [éd.], 2010, n° 43 ad art. 267 CO). Le CCR ne s'applique

---

toutefois pas aux baux à loyer pour villas de six pièces et plus, cuisine non comprise (art. 4 CCR).

De simples allégations de partie, fussent-elles même plausibles, ne suffisent pas à prouver un fait, à moins qu'elles ne soient corroborées par des pièces qui accèdent la thèse soutenue (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_795/2013 du 27 février 2014 consid. 5.2; 5A\_414/2012 du 19 octobre 2012 consid 7.3; 5A\_225/2010 du 2 novembre 2010 consid. 3.2 non publié à l'ATF 136 III 583). Les documents librement confectionnés par l'une des parties au procès sont sujets à caution et n'ont a priori pas plus de valeur que de simples allégations de cette partie (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_578/2011 du 12 janvier 2012 consid. 4).

**3.3** En l'espèce, il est admis que l'avis des défauts est intervenu en temps utile. De plus, le locataire admet devoir prendre en charge les dégâts causés au meuble de la cuisine. Il doit ainsi rembourser au bailleur les frais de la réparation de ce meuble, effectuée par E\_\_\_\_\_ (1'266 fr. résultant de la facture du 21 février 2013).

Pour ce qui est des travaux de peinture, le recourant allègue que le locataire est responsable de la dégradation du (donc un seul) mur jouxtant la porte d'entrée, d'une porte de communication intérieure et des boiseries XVIIIe siècle. Selon le bailleur, le locataire devrait ainsi assumer l'intégralité des travaux de peinture exécutés par F\_\_\_\_\_ selon la facture de celui-ci du 4 décembre 2012. Le recourant, qui est avocat - et qui n'était pas déchargé du fardeau de l'allégation et de la preuve, malgré l'application de la maxime inquisitoire sociale - n'a pas précisé à quel endroit de la maison se trouvent le mur, la porte et les boiseries visés par sa demande, ni dans quelle(s) pièce(s) lesdits travaux ont été effectués. Le témoin G\_\_\_\_\_ a constaté des griffures et salissures sur la porte de séparation entre le salon et la cuisine, ainsi que la dégradation de l'enduit du mur à un endroit derrière la porte d'entrée. Il n'a pas mentionné des boiseries XVIIIe siècle endommagées par le chien. Le témoin a constaté également des dégâts sur les murs de la cuisine, dont le recourant n'a cependant pas fait état. De plus, le bailleur n'a pas allégué dans sa demande que le locataire serait responsable de dégâts commis à l'étage. L'intimé reconnaît que son chien a endommagé le mur de 2,50 m<sup>2</sup> et la porte mentionnés dans la facture du 4 décembre 2012.

Il résulte de ce qui précède que le recourant n'a pas prouvé l'existence de défauts excédant l'usure normale à des endroits autres que les deux reconnus par le locataire.

En définitive, l'intimé, sur la base de la facture du 4 décembre 2012, doit rembourser au recourant les coûts relatifs à la peinture de la porte et du cadre de celle-ci (350 fr.), ainsi qu'au rhabillage et à la peinture du mur de 2,50 m<sup>2</sup> (100 fr. pour le rhabillage et 60 fr. pour la peinture, soit 2,50 m<sup>2</sup> x 24 fr.). À ces montants

il convient d'ajouter les frais relatifs à la protection du sol (144 fr.) et les frais de déplacement (300 fr.). Le total est ainsi de 954 fr.

Les factures produites par le recourant ne comprennent pas des travaux de réparation de la porte d'entrée. La quotité du dommage pour ce poste n'est ni prouvée ni même alléguée.

Pour ce qui concerne la réfection du parquet, le bailleur n'a pas établi l'état de celui-ci à l'entrée du locataire. Sa note du 12 décembre 2008 (qui ne donne d'ailleurs aucune indication sur l'état des parquets) et les photographies produites par les parties n'ont pas plus de valeur que de simples allégations. Aucun témoin n'a constaté l'état des parquets de la maison avant l'entrée du locataire. Par ailleurs, le recourant n'a pas précisé quelle pièce de la maison était concernée par la facture du 22 février 2013 d'D\_\_\_\_\_. Le témoin G\_\_\_\_\_ a constaté des griffures et des salissures sur "le parquet du salon", sans préciser lequel. De manière générale, le fait que le parquet a une durée de vie de 40 ans et le ponçage de celui-ci une durée de vie de 20 ans ne libère pas sans autres le locataire de son obligation de répondre d'un défaut dû à un usage anormal du parquet. Cependant, le témoin I\_\_\_\_\_ a constaté que celui-ci était dans un état de vétusté avancée et le bailleur n'a fourni aucun élément probant permettant de comparer l'état du parquet avant l'entrée et après la sortie du locataire, de sorte que la Cour n'est pas en mesure de déterminer si un ponçage du parquet de la pièce visée était nécessaire au vu de l'état général de celui-ci, indépendamment des éventuelles griffures et salissures causées par le chien du locataire. Ainsi, le recourant n'a pas établi qu'il incombait à l'intimé de prendre en charge le coût du ponçage du parquet de la chambre de 20 m<sup>2</sup> mentionnée dans la facture du 22 février 2013.

Au vu de ce qui précède, la somme totale due par le locataire en relation avec les dégâts qui excèdent l'usure normale est de 2'220 fr.

Les travaux de peinture d'un mur de 2,50 m<sup>2</sup> et d'une porte, ainsi que la réparation d'un meuble de cuisine ne nécessitaient pas la surveillance par un architecte - qui a effectué plus de 18 heures d'activité et cinq déplacements - d'autant plus que, selon ce dernier, le bailleur était capable de surveiller des travaux et de coordonner des artisans.

Enfin, le bailleur a définitivement renoncé à louer la villa concernée après la sortie du locataire, de sorte que sa demande en paiement d'une indemnité pour une prétendue perte de loyer durant l'exécution des travaux précités n'est pas fondée.

Dans la mesure où le recourant a reçu de l'intimé la somme de 2'328 fr., le Tribunal n'a pas violé le droit en rejetant sa demande en paiement et en ordonnant la libération en faveur du locataire de la garantie de loyer (cf. art. 257 e al. 3 CO).

Le recours sera donc rejeté.

4. Aucune violation de l'art. 128 CPC ne peut être reprochée à l'intimé, qui n'a pas usé de procédés téméraires. Par ailleurs, le passage de la réponse relevé par le recourant dans sa réplique ne contient rien d'inconvenant au sens de l'art. 132 al. 2 CPC, l'intimé ne faisant que développer l'un des arguments de sa défense, lequel figurait d'ailleurs déjà dans sa réponse du 31 janvier 2014 au Tribunal (par exemple p. 11, 1<sup>er</sup> §).
  
5. 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 :**

**A la forme :**

Déclare recevable le recours interjeté le 20 mars 2015 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/172/2015 rendu le 9 février 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17961/2013-6 OSD.

**Au fond :**

Le rejette.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ

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.*