

COUR DE JUSTICE
Case postale 3108
1211 Genève 3

Réf. C/23287/99

ACJC/343/03

**Chambre d'appel en matière de
Baux et Loyers**

Entre

Madame A _____, domiciliée _____, à Genève,
élisant domicile en les bureaux de **B** _____, Protection
juridique, _____ [VD], 'partie appelante d'un jugement
rendu par le Tribunal des baux et loyers le 14 octobre
2002,

d'une part,

et

Monsieur et Madame C _____ **et D** _____, p.a.
E _____, _____ à Genève, élisant domicile auprès de
l'ASLOCA-VOLTAIRE, 1-3 rue de Chantepoulet, 1201
Genève, parties intimées,

d'autre part,

- EN FAIT -

Par acte expédié au Greffe de la Cour de justice le 21 novembre 2002, A_____ appelle d'un jugement rendu le 14 octobre 2002, communiqué aux parties par plis recommandés du 15 et reçu par elle le 22 du même mois, aux termes duquel le Tribunal des baux et loyers a accepté la demande de libération de la garantie bancaire fournie par ses locataires, les époux C_____ et D_____ et l'a déboutée de sa demande reconventionnelle en paiement de 21'233 fr. 45, à l'encontre de ces derniers, montant correspondant, selon ses dires, au nettoyage des lieux et aux réparations nécessaires à la fin du bail.

Les intimés concluent principalement à l'irrecevabilité de l'appel, et subsidiairement à son rejet.

Les faits suivants résultent du dossier :

A. Le 22 juillet 1997, A_____, et les époux C_____ et D_____ ont conclu un contrat de bail à loyer, portant sur la location d'une villa de six pièces sur une parcelle d'environ 1'550 m2 avec maisonnette sise 1_____ à F_____ [GE].

Le bail a été conclu pour une durée initiale de deux ans, du 1er octobre 1997 au 30 septembre 1999, renouvelable ensuite tacitement d'année en année. Le préavis de résiliation était de 3 mois.

Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé par le contrat à 50'400 fr., soit 4'200 fr. par mois.

L'art. 23 du bail prévoit que les locataires ont la jouissance et la charge de l'entretien du jardin.

Les locataires ont constitué une garantie bancaire de 12'600 fr. sous la forme d'un cautionnement de la E_____ à Genève.

B. D'une manière générale, la maison remise à bail est décrite, déjà

Communiqué le présent arrêt aux parties par plis recommandés du

en début de bail, comme "usée", "fatiguée" et "vieille", ou encore "bien usée", "ancienne", "pas en très bon état", enfin elle n'était "pas dans un état de neuf" (tém. G_____ et D_____ ; I_____ ; J_____); selon les anciens locataires, les peintures des boiseries, en particulier celles des fenêtres, "n'étaient pas parfaites" et nécessitaient "un coup de peinture"; certains plafonds présentaient des éclats et/ou des craquelures; la cave à vin et le cabanon étaient humides; les installations électriques, de cuisine, de plomberie, et les sanitaires fonctionnaient "normalement" (tém. K_____ et J_____). Certaines portes étaient déjà en mauvais état (tém. J_____).

Des travaux de peinture avaient été effectués par la bailleuse en 1993, date de l'entrée dans les lieux des locataires J/K_____; ces derniers avaient également, en cours de bail, procédé à la pose de certaines tapisseries et à la réparation de certaines peintures (tém. K_____).

Les locataires J/K_____ ont également indiqué avoir régulièrement nettoyé la terrasse au karcher, traité les liserons, désherbé les plates-bandes et taillé la vigne vierge.

D. Un état des lieux d'entrée a été établi le 16 octobre 1997.

Il résulte de ce document, signé de manière contradictoire le 16 octobre 1997, que la peinture des boiseries était écaillée, usagée, défraîchie ou encore cloquée, que les moquettes étaient tachées, usagées, présentaient des marques de meubles et de soleil ou encore devaient être changées, que certains murs présentaient des trous ou des marques de tampons, des taches et des accrocs, que les tapisseries et les plafonds étaient défraîchis et présentaient des marques de tampons, que le plan de travail de la cuisine était marqué de traces de coups, que certains murs présentaient des cloques dues à l'humidité, que la porte accordéon de la chaufferie était très usagée, que certains endroits devaient être nettoyés, enfin que diverses prises étaient descellées et que le plateau de canalisation présentait des débordements. S'agissant du jardin, l'état des lieux porte la mention "en ordre" sans autre détail.

Le 22 octobre 1997, C_____ adressa en outre la Régie L_____, mandataire de A_____, une liste sur 7 pages de défauts divers constatés dans

la villa prise à bail, laquelle liste mentionne en particulier le mauvais état de certains murs, plafonds, tapisseries et boiseries, l'impossibilité de fermer certaines portes et fenêtres, le dysfonctionnement et/ou le mauvais état de certains éclairages, radiateurs, prises électriques, installations sanitaires et poignées de porte, l'absence de diverses clés, la vétusté des installations de la cuisine et des meubles de jardin, enfin la nécessité de tailler les arbres fruitiers et les bambous et de réparer le système d'arrosage. Certains travaux devaient être effectués de manière urgente, en particulier dans la cuisine (fuites d'eau, frigo et hotte) et dans certaines pièces (changement ou nettoyage des moquettes et fermeture d'une fenêtre).

Ces différents points sont documentés par un jeu de photos, développées en octobre 1997.

Ce courrier ne donna pas lieu à contestation de la part de la Régie ou de la bailleresse.

Certains travaux furent exécutés : ainsi, l'ancienne locataire procéda à des nettoyages (tém. J_____); à la suite d'une demande en exécution de travaux déposée par les locataires, le système de chauffage fut "mis en conformité" et la bailleresse leur accorda une réduction de loyer de 1'500 fr. pour solde de tout compte (procès-verbaux de conciliation des 20 mars et 8 avril 1998).

D. Le contrat ayant été résilié pour le 31 août 1999, les parties ont établi de manière contradictoire un état des lieux de sortie le 30 août 1999, la représentante de la bailleresse apposant diverses mentions manuscrites sur le procès-verbal d'état des lieux d'entrée.

Ce document mentionne de manière détaillée divers dégâts, tels qu'accrocs, trous, marques de tampons et de rhabillage, traces de crayon, éclats sur les peintures, tapisseries et boiseries, des traces d'humidité sur certains murs, l'absence de divers éléments tels que prises électriques, tablettes etc., ou à nettoyer, tels les installations sanitaires, la cuisine, les boiseries (à lessiver), et les sauts-de-loup. Il est également fait mention de divers travaux de jardin à effectuer (enlever le lierre, la mousse, tailler les mûriers et certains arbres, ainsi que la présence de 2 rhododendrons et de 6 hortensias

Communiqué le présent arrêt aux parties par plis recommandés du

morts etc.).

Il est signé par C_____, avec la mention toutefois de son désaccord quant à son contenu.

Une copie en a été adressée aux locataires le 31 août 1999.

Le 31 août 1999, la bailleresse a en outre fait établir un constat d'huissier; ce dernier a constaté que la villa, les appareils ménagers et le saut-de-loup de la cave à vin n'étaient pas correctement nettoyés et que les dégâts mentionnés dans l'état des lieux étaient conformes à la réalité; au constat est joint un jeu de photographies de l'extérieur de la villa, du sous-sol, des encadrements de portes et de fenêtres, du saut-de-loup et de la maisonnette annexe.

Le 29 octobre 1999, la Régie a en outre fait parvenir aux locataires un décompte de sortie, leur réclamant un montant de 15'524 fr., sur la base de divers devis et factures.

Par requête du 15 septembre 1999, déposée devant la juridiction des baux et loyers, les locataires ont conclu à ce que le Tribunal des baux et loyers dise et constate qu'ils n'étaient débiteurs d'aucun montant envers la bailleresse et à ce que la garantie bancaire soit intégralement libérée en leur faveur.

La bailleresse s'est opposée à cette demande; reconventionnellement, elle a réclamé paiement de 21'233 fr. 45. A l'appui de sa position, elle a fait valoir le mauvais entretien de la villa ainsi que du jardin et a produit diverses factures et devis pour leur remise en état.

Ce montant se décompose comme suit : 3'003 fr. (facture M_____ pour le nettoyage de la villa); 110 fr. (facture N_____ pour la destruction d'un nid de guêpes); 1'347 fr. (devis O_____ pour le remplacement d'un plan stratifié la cuisine); 161 fr. (devis O_____ pour la réparation du séchoir); 500 fr. (devis P_____ pour la réparation d'un miroir et d'une vitre fendue); 1'186 fr. (devis Q_____ pour des travaux de serrurerie); 2'682 fr. (devis R_____ pour des

Communiqué le présent arrêt aux parties par plis recommandés du

travaux de menuiserie); 6'535 fr. (devis S_____ pour des travaux de peinture); 4'505 fr., (facture T_____ pour des travaux de jardin); 1'200 fr. (devis U_____ pour des travaux de plomberie); enfin 209 fr. 63 (facture V_____ pour contrôle de l'installation et remplacement des prises défectueuses ou manquantes).

La bailleresse a encore conclu à ce que le Tribunal réserve ses droits pour les postes non chiffrés dans sa demande et à ce que la garantie bancaire lui soit intégralement attribuée.

Les locataires ont conclu au rejet de la demande reconventionnelle.

F. Le jugement entrepris retient en substance que la demande reconventionnelle en paiement de la bailleresse doit être examinée en premier, avant qu'il ne soit statué sur la demande principale des locataires en constatation négatoire de droit et en libération de la garantie bancaire. A cet égard, les premiers juges ont rappelé qu'en application de l'art. 267a al. 1 et 2 CO, le bailleur devait, à la restitution, vérifier l'état de la chose et aviser immédiatement, soit dans les jours suivants, le locataire des défauts dont celui-ci répond et qu'à défaut, le locataire était 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. Il incombait dès lors au bailleur de prouver cumulativement l'existence de défauts inexistant à l'entrée du locataire et celle de la notification d'un avis de ceux-ci au locataire en temps utile. Seules les réparations figurant dans l'avis des défauts pouvaient être mises à la charge du locataire; cet avis devait dès lors être précis et détaillé et comporter, de manière reconnaissable par le locataire, la liste des dégâts dont il était tenu responsable. L'état des lieux de sortie, voire le constat d'huissier, ne valait ainsi avis de défaut que si le bailleur y précisait les défauts dont il entendait rendre le locataire responsable et s'il remettait le document au locataire.

In casu, le procès-verbal d'état des lieux de sortie ne valait pas avis des défauts, car, s'il avait bien été signé par les deux parties, il n'y figurait nulle part l'engagement des locataires de rembourser les frais des réparations et du nettoyage. En outre, aucune des observations ne précisait de quels défauts

les locataires étaient tenus pour responsables, mais ne faisaient que relater les différents défauts dont souffrait la villa. Enfin, la bailleresse avait immédiatement mandaté l'entreprise de nettoyage qui était intervenue le lendemain de la vérification des lieux, sans laisser le loisir aux locataires d'effectuer les travaux de nettoyage que l'on aurait éventuellement pu attendre d'eux.

Il n'était par ailleurs pas établi que le constat d'huissier, établi le lendemain, aurait été communiqué aux locataires et il ne valait ainsi pas non plus avis des défauts.

Enfin, aucune pièce ne prouvait que la bailleresse aurait, par la suite, fait parvenir aux locataires une liste des dégâts qui leur étaient imputés et les factures et devis produits n'avaient été portés à leur connaissance que dans le cadre de la procédure, soit six mois et demi après leur départ et en réaction à leur requête.

Les premiers juges ont ainsi retenu que la bailleresse n'avait pas fait preuve de la diligence nécessaire; en conséquence, les locataires étaient déchargés de toute responsabilité, de sorte que la demande reconventionnelle était infondée et que la garantie bancaire devait leur être restituée.

G. A l'appui de l'appel qu'elle forme contre cette décision, la bailleresse fait valoir que les premiers juges ont erré en ne retenant pas que le procès-verbal de sortie, contresigné par C_____ et adressé en copie aux locataires le lendemain, valait avis des défauts; au surplus, elle produit devant la Cour un courrier adressé aux locataires le 28 octobre 1999, indiquant de manière circonstanciée quels montants elle entend leur réclamer. Son dommage était par ailleurs établi par les factures et devis produits. Enfin, elle précise réclamer des intérêts moratoires à 5 % l'an sur le montant réclamé, dès le 17 mars 2000.

Les intimés considèrent en revanche que les premiers juges ont correctement apprécié les faits et appliqué le droit.

- **EN DROIT** -

1. La bailleresse, aux termes d'une recherche postale effectuée par la Cour, a reçu le jugement attaqué en date du 22 octobre alors que son acte d'appel a été expédié le 21 novembre 2002.

L'appel est ainsi recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prescrits (art. 443 et 444 LPC).

Les dernières conclusions prises en première instance ayant porté sur une valeur litigieuse supérieure à 8'000 fr. en capital, et n'ayant pas trait à la protection contre les loyers abusifs ou d'autres prétentions abusives du bailleur, le Tribunal a statué en premier ressort (art. 56P LOJ). La Cour revoit donc la cause librement; sous réserve de l'immutabilité du litige, elle peut connaître de nouvelles conclusions, de nouveaux allégués et de nouvelles preuves (Bertossa/Gaillard/Guyet/Schmidt, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 15 ad art. 291 LPC, n. 2 ad art. 445 LPC).

Sont en revanche irrecevables les conclusions nouvelles de la bailleresse, tendant à se voir allouer des intérêts moratoires sur la somme en capital réclamée en première instance, faute d'avoir été soumises aux premiers juges.

2. a. L'art. 267 CO prévoit qu'à la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat, soit celui qui résulte d'un usage normal et conforme à sa destination. L'usure normale est à la charge du bailleur qui reçoit en contrepartie le paiement d'un loyer (Message du Conseil Fédéral du 27.3.1985, FF 1985 I p. 1369 ss, n° 421.114 p. 1438).

Lors de la restitution de la chose, le locataire répond des menus travaux de nettoyage et d'entretien qui, pendant la durée du bail, sont à sa charge en vertu de l'article 259 CO (anciennement 258). A cet égard, ce sont les règles et usages locatifs qui d'ordinaire précisent l'état de propreté dans lequel doivent être restitués les locaux, usages qui varient d'un canton à l'autre; à Genève, il est usuellement admis que les locaux doivent être rendus

débarrassés de tout objet n'appartenant pas au bailleur et balayés; selon la doctrine, le locataire doit boucher les trous qu'il a faits dans les murs pour accrocher des tableaux, lessiver les sols et les vernis de la cuisine et des sanitaires, nettoyer les armoires, le frigidaire, la cuisinière et le four, la baignoire et la cuvette des WC; il doit également enlever autocollants et "posters" et déboucher les écoulements obstrués (Lachat, Le bail à loyer, p. 525/526, chap. 31, ch. 5.2). En revanche, sont exclus des travaux de nettoyage les éventuels travaux de peinture (ATF 105 II 38). Les frais de ce nettoyage peuvent être mis à la charge du locataire, si celui-ci n'y procède pas (Lachat, loc. cit., op. cit.).

Le locataire répond également des détériorations qui dépassent l'usure normale de la chose, lorsque ces détériorations ont été causées par lui-même ou par une personne dont il répond (Message du Conseil fédéral, loc. cit.; ACJ n° 109 du 29.3.93 S. c/ H. R.). Dans ce cas, le locataire doit réparer intégralement le dommage, c'est-à-dire supporter aussi bien les frais de réparation que la perte résultant de l'indisponibilité de la chose.

L'usure normale des locaux s'apprécie selon leur destination, celle de locaux loués à une famille s'appréciant plus largement que celle de locaux loués à une personne seule (Lachat, op. cit. p. 526, ch. 31 ch. 5.3).

b. Ainsi que l'ont rappelé les premiers juges, il incombe au bailleur, en fin de bail, de vérifier l'état de la chose louée et d'aviser immédiatement le locataire des défauts dont celui-ci répond, à défaut de quoi il est déchu de ses droits, sous réserve des défauts cachés (art. 267 a al. 1 CO; Higi, comm. bernois ad art. 267 a CO no 20; SVIT-Komm. Mietrecht ad art. 267/267 a CO no 37; Lachat, loc. cit., p. 425 chap. 31, ch. 4.1 et 4.2). L'avis des défauts doit être précis et détaillé et doit comporter, de manière reconnaissable pour le locataire, la liste des dégâts dont il est tenu pour responsable; en revanche, il ne doit pas nécessairement être chiffré (Lachat, op. cit. loc. cit. et réf. citées sous note marginale 16 et 17).

L'avis des défauts n'est soumis à aucune forme (ZMP 1992 no 27; Higi, op. cit. ad art. 267a no 31 SVIT-Komm. Mietrecht ad art. 267/267a CO no 35; Lachat, op. cit. p. 525, ch. 31 ch. 4.4) et peut dès lors intervenir oralement; selon

les circonstances, la remise au locataire de l'état des lieux de sortie peut valoir avis des défauts : tel est le cas lorsque le bailleur y précise les dégâts dont il entend rendre le locataire responsable et lui remet le document (ZMP 1992 no 27; Lachat, op. cit. p. 523 chap. 31 ch. 3.6).

c. En l'espèce, la bailleresse a vérifié l'état de la chose louée à la restitution des locaux, le 30 août 1999; cette vérification a été faite en présence du locataire ce qui n'est pas contesté et dont atteste la signature de C_____ apposée sur la dernière page de l'état des lieux de sortie. A cette occasion, le représentant de la bailleresse a apposé des mentions, au stylo rouge, sur l'état des lieux établi à l'entrée du locataire, mentionnant les points selon lesquels, à ses yeux, l'état de la villa louée avait subi des dégradations. Le document, contresigné par C_____ avec la précision que celui-ci en contestait le contenu, a été adressé en copie aux locataires le lendemain, ce dont atteste la pièce 1 de la bailleresse produite en appel. En outre, le 29 octobre 1999, la bailleresse a adressé aux locataires un décompte de sortie, accompagné de diverses factures et devis, leurs réclamant le montant de 15'524 fr. pour des travaux de nettoyage et réfection effectués ou à effectuer en fin de bail. En revanche, comme l'ont retenu les premiers juges, il ne résulte pas de la procédure que le constat d'huissier établi le 31 août 1999 ait été communiqué aux locataires avant sa production dans la présente procédure.

Il résulte de ce qui précède que la bailleresse a satisfait à son incombance de vérifier l'état de la chose louée en fin de bail. Les défauts constatés par elle ont été consignés, sur l'état de lieux d'entrée, document que le locataire a signé et qui lui a été communiqué le lendemain. Les annotations portées par la bailleresse lors de l'état des lieux de sortie sont suffisamment précises pour que les locataires comprennent qu'il s'agit des dégâts qui leurs sont imputés et C_____ l'a bien compris ainsi, puisqu'il a pris de soin de préciser, au regard de sa signature, qu'il en contestait la réalité.

Contrairement aux premiers juges, la Cour considère dès lors que la bailleresse a également satisfait à son incombance de donner aux locataires l'avis des défauts prescrit par l'art. 267 al. 1 CO et qu'elle n'est ainsi pas déchu de son droit de réclamer réparation du dommage qu'elle allègue.

3. Les premiers juges ont rejeté la demande reconventionnelle de la bailleresse pour le motif préalable d'absence d'avis des défauts et ne sont, partant, pas entrés en matière sur la réalité et le montant du dommage.

En raison de l'effet dévolutif complet de l'appel, il ne se justifie pas de renvoyer la cause aux premiers juges pour nouvelle décision sur ce point; en effet, l'instruction en première instance a également porté sur l'existence des défauts allégués et, devant la Cour, la bailleresse ne se plaint pas d'une violation de son droit à la preuve. La Cour peut dès lors statuer sur la réalité et la quotité du dommage réclamé sur la base du dossier tel qu'il lui est soumis.

a. A cet égard, il sera rappelé que le bailleur doit prouver non seulement que l'avis des défauts a été donné à temps, mais que la chose louée est affectée d'un défaut excédant l'usure normale, et que ce défaut n'existait pas à l'entrée du locataire, la présomption découlant de l'art. 271 ancien CO n'étant pas conservée dans le nouveau droit du bail. Il doit également prouver la quotité de son dommage, qui ne se présume pas, en produisant les pièces nécessaires. Le pouvoir d'appréciation du juge permet de fixer équitablement le dommage dont le montant ne peut être fixé exactement mais ne doit pas constituer une solution de facilité lorsque la détermination exacte du dommage est possible (SJ 1996 p. 322).

Le locataire répond des défauts qui excèdent l'usure normale de la chose louée et l'indemnité qu'il doit à ce titre au bailleur ne correspond dès lors pas à la valeur à neuf des installations, mais doit tenir compte de leur degré de vétusté, soit de leur durée de vie, laquelle se détermine en référence aux barèmes édités en la matière (MP, Indizes und Kennziffern zum Miet- und Wohnungswesen, p. 22), à défaut d'autres données concrètes (SJ 1996 p. 322), étant précisé que la longévité résultant de ces tabelles peut être corrigée vers le haut ou vers le bas en fonction de la qualité des installations en cause (Lachat; op. cit. p. 527 chap. 31 ch. 5.4 et notes marginales 31 et 32).

L'indemnité due au bailleur doit correspondre au coût net, escompte éventuel déduit, des seuls travaux nécessaires à la réparation des dégâts constatés; s'il n'est possible d'éliminer le défaut qu'en changeant complètement l'installation, il faut en tenir compte, le locataire ne répondant que de la

moins-value subie de son fait par l'installation (Lachat; op. cit. p. 527, chap. 31 ch. 5.5)

Enfin, le locataire peut, jusqu'à l'expiration du bail, effectuer lui-même ou faire effectuer par l'entreprise de son choix les nettoyages et réparations nécessaires; après la restitution des locaux, le bailleur ne peut en outre pas réclamer sans autre des dommages-intérêts au locataire, mais doit lui impartir un bref délai en vertu de l'art. 107 CO, pour qu'il répare ou fasse réparer le dommage, ce d'autant plus qu'il doit s'efforcer de réduire son dommage, en donnant au locataire la chance de remédier aux défauts à moindre frais (Lachat; op. cit. p. 527/528, chap. 31. ch. 5.6 et note marginale 35).

b. En l'espèce, il résulte des enquêtes auxquelles il a été procédé en première instance, que la villa louée était, déjà en début de bail, dans un certain état de vétusté et de délabrement; les témoins l'ont ainsi qualifiée d'"usée", voire de "bien usée", ou encore de "fatiguée", "vieillie", "pas en très bon état", enfin "pas dans un état de neuf"; les anciens locataires ont confirmé qu'à leur départ des lieux, les peintures des boiseries, en particulier celles des fenêtres, "n'étaient pas parfaites" et nécessitaient "un coup de peinture", que certains plafonds présentaient des éclats et/ou des craquelures, que la cave à vin et le cabanon étaient humides, enfin que certaines portes étaient déjà en mauvais état.

Le mauvais état de la maison à l'entrée des locataires résulte en outre de l'état des lieux d'entrée, signé de manière contradictoire le 16 octobre 1997, puisque celui-ci fait état de peintures écaillées, usagées, défraîchies et cloquées, de moquettes tachées, usagées, présentant des marques de meubles et de soleil ou encore devant être changées, de trous, de marques d'humidité, de tampons, de tâches et d'accrocs sur les murs, de tapisseries et de plafonds défraîchis, de trous dans le plan de travail de la cuisine, du mauvais état que la porte de la chaufferie et de diverses prises, enfin de débordements du plateau de canalisations.

A cela s'ajoutent les réclamations élevées en début de bail par les locataires - dont la réalité n'a pas été contestée - et les photographies produites par ceux-ci dans la présente procédure, dont la conformité à l'état

des lieux en début de bail n'a pas fait l'objet de contestations.

Par ailleurs, si certains travaux de peinture ont été effectués par la bailleresse en 1993, date de l'entrée dans les lieux des locataires J/K_____ et que ces derniers ont également, en cours de bail, procédé à la pose de tapisseries (dont celle de la frise dont la bailleresse réclame aujourd'hui la suppression) et à la réfection de certaines peintures, la date de la remise à neuf de l'ensemble des peintures et tapisseries, ainsi que de la pose des installations sanitaires, de la cuisine, de la buanderie (en particulier du séchoir dont la bailleresse réclame la réfection) ne ressort en revanche pas du dossier, ce qui ne permet pas de déterminer l'état de vétusté des installations ni au début du bail, ni à la fin de celui-ci.

Il résulte de ce qui précède que la bailleresse a échoué à rapporter la preuve que les dégâts constatés à la fin du bail et portés au stylo rouge sur l'état des lieux de sortie seraient la résultante d'une utilisation inappropriée de la chose louée par les époux C/D_____ et non de l'usure normale des installations, d'ores et déjà vétustes et usagées à l'entrée de ces derniers dans les lieux.

Cette considération s'applique tant à l'état de l'intérieur des locaux qu'à celui de l'extérieur, du cabanon et du jardin; il n'est en particulier pas établi que les plantes et arbustes dont la bailleresse réclame le remplacement soient mortes en raison de l'insuffisance de l'entretien incombant aux locataires en vertu du bail, et non en raison de leur âge.

S'agissant enfin du nettoyage insuffisant de la villa et de certains travaux de jardinage, tel que l'élimination du nid de guêpes, des liserons ou du lierre ou encore la taille des framboisiers, et pour autant que ces travaux puissent être compris dans l'entretien du jardin incombant aux locataires, aucune sommation de les effectuer n'a été adressée aux locataires en application de l'art. 107 CO, alors qu'il n'est pas démontré qu'une telle mise en demeure serait à l'évidence demeurée vaine et qu'une telle mesure aurait été propre à diminuer le dommage que la bailleresse soutient avoir subi.

5. En définitive, ainsi que l'ont retenu les premiers juges, la demande

reconventionnelle de la bailleresse est infondée, alors que la demande principale des locataires l'est, ce qui conduit à confirmer le jugement entrepris par substitution de motifs.

La bailleresse, qui succombe, supportera un émolument d'appel de 300 fr.

P a r c e s m o t i f s

l a C o u r :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTBL/1507/2002 rendu le 14 octobre 2002 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/23287/1999-D-4.

Au fond :

Confirme ledit jugement.

Condamne A_____ à verser à l'Etat de Genève un émolument d'appel de 300 fr.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

M. Stéphane Geiger, président; Mme Marguerite Jacot-des-Combes, M. Laurent Kasper-Ansermet, juges; M. Stéphane Felder, M. Jean-Marc Siegrist, juges assesseurs; Mme Muriel Rehfuss, greffier.