

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/24423/2007

ACJC/709/2009

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre d'appel en matière de baux et loyers

AUDIENCE DU LUNDI 15 JUIN 2009

Entre

AX_____, **BX**_____ et **CX**_____ **SA**, appelants tous trois d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 3 novembre 2008, comparant par Me Patrick BLASER, avocat, rue de Jargonnant 2, case postale 6045, 1211 Genève 6, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

d'une part,

et

Y_____, intimé, comparant par Me Thierry ULMANN, avocat, rue du Conseil-Général 14, 1205 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du

EN FAIT

- A.** AX_____, BX_____ et CX_____ SA appellent d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 3 novembre 2008, notifié aux parties le 10 novembre 2008, aux termes duquel le Tribunal les a déboutés de l'intégralité de leurs conclusions tendant au paiement d'un montant de 20'848 fr. 50, correspondant à des frais de remise en état de l'appartement remis à bail à Y_____. Le Tribunal a considéré que l'avis des défauts transmis au locataire après la libération des locaux, était tardif.
- B.** Les appelants concluent à l'annulation du jugement entrepris et reprennent leurs conclusions en paiement à hauteur de 20'848 fr. 50 avec intérêts à 5% dès le 2 avril 2007. Ils concluent en outre à la mainlevée définitive de l'opposition formée par Y_____ au commandement de payer qui lui a été notifié le 31 juillet 2007 (07 1_____ Z). Subsidiairement, ils concluent au renvoi de la cause devant le Tribunal afin qu'il ordonne l'ouverture d'enquêtes et procède à l'audition de témoins.

Les appelants font grief au Tribunal d'avoir retenu la tardiveté de l'avis des défauts en n'évoquant que la correspondance adressée au locataire par la régie D_____ SA le 10 octobre 2006, consécutivement à l'état des lieux de sortie du 31 août 2006. Or, l'intimé a été convoqué à cet état des lieux. Bien qu'il ne s'y soit pas rendu, un procès-verbal décrivant les dégâts à sa charge a été laissé sur place, document dont il pouvait prendre connaissance car il n'a restitué les clés à la régie que le 5 septembre 2006.

Les appelants ont produit trois pièces nouvelles à l'appui de leurs écritures.

- C.** Aux termes de son mémoire de réponse du 16 janvier 2009, l'intimé conclut à la confirmation du jugement entrepris, avec suite de dépens pour sa partie adverse.
- D.** Les faits suivants résultent de la procédure :

a. Les parties ont été liées par un bail portant sur un appartement de 6,5 pièces situé au 3^e étage de l'immeuble sis route _____ 54A.

Le contrat a débuté le 1^{er} juin 2005 puis s'est renouvelé tacitement.

Le loyer annuel a été fixé à 66'000 fr., charges non comprises, soit un loyer mensuel de 5'500 fr.

b. Les parties ont procédé à l'état des lieux d'entrée le 15 juin 2005.

Il résulte du procès-verbal tenu à cette occasion, en présence du locataire, que les locaux ont été jugés dans l'ensemble « *en ordre* ». Le document mentionne cependant la présence de traces, éclats et autres fissures dans les pièces suivantes :

« entrée :

plafond : e.o + trace plafonnier.
peinture boiseries : u.n, quelques éclats.

cuisine :

peinture boiseries : u.n, quelques éclats+rhabillage
sol carrelage : un éclat

douche :

tube : e.o, un éclat
sol : carrelage en ordre+petits éclats

chambre I :

peinture boiseries : u.n éclats +rhabillage
portes : e.o fissurée

chambre III :

plafond : e.o + une fissure
peinture boiseries : u.n éclats + rhabillage

chambre V :

peinture boiseries : u.n éclats + rhabillage

salle à manger :

plafond : e.o/contre fenêtre, noirci
peinture boiseries : e.o + éclats »

c. Le bail a été résilié dans des circonstances et à une date non précisées par les parties. En tout état, celles-ci ont signé un procès-verbal devant la Commission de conciliation le 14 juin 2006 aux termes duquel Y_____ s'est engagé à libérer l'appartement au 31 août 2006 au plus tard, le procès-verbal valant jugement d'évacuation à cette date.

d. L'état des lieux de sortie a été fixé le 31 août 2006 à 16h. Le conseil du locataire en a été avisé par un pli du conseil du bailleur daté du 23 août 2006. Le locataire n'y a pas assisté. Le procès-verbal a ainsi été établi par un collaborateur de la régie D_____, seul.

Il résulte d'un courriel interne à la régie que l'état des lieux de sortie aurait été fixé d'entente avec le secrétaire du locataire, ce que celui-ci conteste.

e. Divers traces et éclats sont mentionnés sur l'état des lieux de sortie, soit :

entrée :

porte : éclat +traces
plafond : e.o + traces plafonnier
murs : traces sur mur
peinture boiseries : u.n + quelques éclats
plinthes : traces + éclats

cuisine :

murs : traces, éclats
peinture boiseries : u.n + quelques éclats + rhabillage
sol : carrelage sale
meuble bas : e.o, 3 trous sur face meuble bas central

salle de bains :

peinture boiseries : gros éclat sur cadre
ventilation : à nettoyer

WC séparé :

ventilation : à nettoyer

douche :

tube : e.o + un éclat
sol : carrelage e.o + éclats
ventilation : à nettoyer

chambre I :

portes : éclats + traces
plafonds : e.o (2 fissures)
murs : traces + éclats + peinture
peinture boiseries : éclats + rhabillages
sols, parquets : traces + rayures
armoires : traces
volets : à régler

chambre III :

plafonds : u.n + fissures
murs : traces
peinture boiseries : u.n, éclats + rhabillage
sol, parquets : traces, rayures
prises : prise TV à déposer

chambre V :

murs : traces
peinture boiseries : u.n, éclats + rhabillage
sol, parquets : traces + rayures

salon :

plafond : e.o (noirci contre fenêtre)
murs : traces
sol, parquets : traces + rayures

salle à manger :

porte vitrée : verre cassé
plafond : u.n, noirci
murs : u.n, traces
peinture boiseries : éclats
sol, parquets : traces + piqué

dépendances :

cave à vider.

clés :

manque : 5 clés

- f. Au terme du procès-verbal, la régie a relevé les dégâts suivants à charge du locataire :

- appartement très sale

- *traces et éclats sur murs*
- *affaires et cave à évacuer*
- *manque clés*
- *verre cassé sur porte de la salle à manger*
- *l'équipement n'a pas pu être contrôlé car pas d'électricité*
- *les parquets sont abîmés*
- *câble TV à enlever*
- *étagère salle de bains à enlever*
- *trous sur agencement de cuisine*

Le procès-verbal contient une note manuscrite « cylindre remplacé » sous le poste « clés » .

g. Le 1^{er} septembre 2006, les bailleurs ont fait dresser un procès-verbal de constat par un huissier judiciaire, lequel a relevé que la salle de bains, les WC et la cuisine étaient dans un état de grande saleté. En outre, plusieurs marques et traces étaient visibles sur les parquets, les boiseries, les portes et les parois. La vitre de la porte sise entre le hall et la pièce contiguë au salon était cassée. Enfin, une douzaine de plafonniers étaient entreposés dans la cave. Des photographies ont été jointes.

Aux termes de son rapport, l'huissier a indiqué avoir rencontré sur place le concierge de l'immeuble, selon lequel l'occupant de l'appartement avait quitté les locaux et déposé une clé dans la boîte aux lettres.

Ce rapport n'a pas été transmis au locataire.

h. Le 1^{er} septembre 2006, l'entreprise E_____ Sàrl a procédé au remplacement du cylindre de l'appartement.

i. Selon un reçu établi par la régie le 5 septembre 2006, diverses autres clés ont été restituées par le locataire à cette date.

j. L'état des lieux de sortie a été transmis au locataire, visiblement à son adresse professionnelle, soit « p.a Société F_____ », rue _____ 16, Genève, par courrier de la régie du 10 octobre 2006. Cette adresse correspond également à celle choisie par la régie pour transmettre au locataire des rappels au sujet du paiement du loyer le 23 mai 2006 ainsi que le décompte de charges en date du 21 juillet 2006.

L'intimé a été invité à retourner à la régie le procès-verbal d'état des lieux de sortie dûment signé.

Le pli confirmait en outre les réserves émises lors de cet état des lieux, soit :

- éclats et traces sur les boiseries de l'appartement et de la porte palière
- traces et éclats sur les murs et plafonds de toutes les pièces
- traces et rayures sur les parquets
- nettoyage de l'appartement et des appareils ménagers
- cave à débarrasser et à nettoyer
- vitre cassée de la porte de la salle à manger
- installations électriques à déposer
- étagères de la salle de bains à déposer et trous à reboucher sur murs
- remise en état de l'agencement de cuisine (trous sur meuble bas du centre)
- manque diverses clés (boîte aux lettres, communs, accès parking, porte palière)
- sous réserve : les équipements de l'appartement n'ont pas pu être contrôlés (pas d'électricité)

Le courrier mentionnait enfin que les travaux de remise en état du logement avaient été commandés et que les factures seraient ensuite transmises au locataire pour remboursement.

k. Par courrier de leur conseil du 2 avril 2007, les bailleurs ont réclamé au locataire le paiement de la somme de 20'848 fr. 50 correspondant aux frais de remise en état de l'appartement. Les factures étaient jointes au pli.

l. Le 4 avril 2007, le conseil du locataire accusait réception des factures en question. Il contestait en revanche l'état prétendument déplorable de l'appartement nécessitant des travaux d'une telle ampleur.

m. Les bailleurs ont fait notifier un commandement de payer, poursuite no 07 1 _____ Z à Y _____ le 31 juillet 2007 portant sur le montant de 20'848 fr. 50 avec intérêts à 5% dès le 2 avril 2007, relatif aux factures des entreprises intervenues dans l'appartement. Ce commandement de payer a été frappé d'opposition. La poursuite a été notifiée au domicile de l'intimé, situé rue _____.

n. Par requête déposée le 10 octobre 2007 devant la Commission de conciliation, déclarée non conciliée le 11 décembre 2007 et portée devant le Tribunal le 10 janvier 2008, les bailleurs concluent au paiement de la somme susmentionnée ainsi qu'au prononcé de la mainlevée définitive.

o. Par mémoire de réponse du 3 mars 2008, Y_____ a conclu au déboutement de sa partie adverse.

p. Lors de l'audience de comparution personnelle des parties du 16 juin 2008, G_____, administrateur de CX_____ SA, a déclaré qu'il ne savait pas si le constat d'état des lieux de sortie avait été adressé au locataire avant le 10 octobre 2006. Celui-ci avait fait porter les clés de l'appartement à la régie ce qui avait permis à celle-ci de pénétrer dans l'appartement pour effectuer l'état des lieux. Les clés de la cave avaient été remises plus tard. Y_____ a pour sa part déclaré ne pas se souvenir à quelle date il avait reçu ce document. Il ne se souvenait pas davantage y avoir été invité.

Le bailleur n'a pas pu confirmer que les parquets avaient été vitrifiés et les peintures refaites avant l'entrée du locataire dans l'appartement.

Le locataire a contesté avoir reçu les clés de la cave et a indiqué ignorer où celles-ci se trouvaient.

q. Par conclusions motivées du 1^{er}, respectivement du 5 septembre 2008, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

r. La cause a été fixée pour plaider à l'audience du 15 septembre 2008 et gardée à juger à l'issue de l'audience.

D. L'argumentation juridique des parties sera examinée ci-après, dans la mesure utile.

EN DROIT

1. L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prescrits (art. 443 et 444 LPC).
2. **2.1** 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 des baux et loyers a statué en premier ressort (art. 56 P al.2 LOJ). La Chambre d'appel revoit dès lors 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, ad art. 291 LPC, no 15 et ad art. 445 LPC, no 2).

2.2 Les trois pièces nouvelles jointes à l'appel (pièces 24 à 26) sont ainsi recevables. L'intimé ne s'est du reste pas opposé à leur production.

- 3. 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). La reddition des clés correspond à la restitution des locaux au bailleur. Après avoir vidé les locaux de son mobilier et remis les clés au bailleur, le locataire démontre en effet qu'il a définitivement renoncé à la possession et à l'usage des locaux. Le propriétaire ne peut pas refuser de recevoir les clés, même s'il a constaté des dégâts dans les locaux. Il n'a le droit, le cas échéant, qu'à des dommages-intérêts (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 816, ch. 7.3).

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). 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 (art. 267a al.2 CO). Si le bailleur découvre plus tard des défauts de ce genre, il doit les signaler immédiatement au locataire (art. 267a al. 3 CO).

Un état des lieux de sortie ne vaut avis des défauts de la part du bailleur que s'il précise de quels défauts le locataire est tenu pour responsable et s'il est remis à celui-ci (LACHAT, *op. cit.*, p. 805, ch. 3.6; ACJ no 366 du 24 avril 2001, ACJ no 343 du 7 avril 2003).

L'avis des défauts doit être donné dans les deux ou trois jours ouvrables qui suivent l'état des lieux de sortie et la restitution des locaux, voire après une semaine au plus. Un délai plus long peut être toléré en cas de circonstances particulières imputables au locataire (par exemple, refus de communiquer sa nouvelle adresse et temps perdu par le bailleur pour retrouver celle-ci; LACHAT, *op. cit.*, p. 805, ch. 4.1 et note 90, HIGI, *Zürcher Kommentar*, 1995, ad art. 267a, p. 288-289, n. 33-35). Un délai de 27 jours après le départ du locataire est cependant tardif (ACJ no 970 du 4 octobre 1999).

L'avis des défauts est une déclaration de volonté sujette à réception. Il n'est soumis à aucune forme particulière. Il peut être oral mais pour des raisons de preuve, il doit intervenir de préférence par écrit (pli recommandé) (LACHAT, *op. cit.*, p. 806, ch. 4.4; HIGI, *op. cit.*, p. 288, n. 31). L'acte écrit déploie ses effets lorsqu'il parvient dans la sphère d'influence de son destinataire. Il est ainsi réputé notifié dès le jour où le destinataire peut en prendre connaissance dans sa boîte aux lettres, sa case postale, sa demeure ou son domicile professionnel. En d'autres termes, l'envoi est réputé notifié lorsqu'il se trouve dans la sphère d'influence du destinataire et que celui-ci est à même d'en prendre connaissance. La réception n'est ainsi pas chose faite si le pli n'est pas remis à une adresse valable. Il

convient en effet de faire application du principe de la bonne foi (art. 2 CC) et considérer que l'expéditeur ne peut invoquer le respect du principe de la réception si son cocontractant l'avertit que le courrier doit être expédié à une autre adresse ou s'il peut déterminer sans peine à quel lieu peut être atteint l'intéressé (BOHNET, Les termes et délais en droit du bail à loyer, 13^e Séminaire sur le droit du bail, 2004, p. 5 et note 27).

Il incombe au bailleur d'établir que les locaux sont affectés de défauts dont la réparation incombe au locataire, c'est-à-dire qui excèdent l'usure normale des locaux, que ces défauts n'existaient pas à l'entrée du locataire et qu'un avis des défauts suffisamment précis a été remis ou envoyé au locataire (art. 8 CC; LACHAT, Commentaire romand, ad art. 267, n. 6).

3.2 En l'espèce, l'état des lieux de sortie des locaux a eu lieu le 31 août 2006, ce dont le locataire avait été avisé au préalable. Il n'y a cependant pas participé si bien que les défauts répertoriés par la régie sur le procès-verbal n'ont pu lui être communiqués le jour même.

Le rapport d'huissier dressé le lendemain n'a pas été envoyé au locataire. Les bailleurs n'ont du moins rien allégué de tel et n'ont produit aucune pièce à ce sujet.

Le locataire n'a ainsi été avisé des dégâts laissés à sa charge que par le courrier de la régie du 10 octobre 2006, soit un mois et demi après l'état des lieux de sortie. Ici également, les bailleurs n'ont allégué aucune circonstance justifiant un si long délai. La régie n'ignorait pas en particulier l'adresse professionnelle du locataire, déjà utilisée pour des communications relatives au bail liant les parties peu avant la restitution des locaux. De même, l'intimé disposait d'un conseil qui l'avait assisté lors de la signature du procès-verbal valant jugement d'évacuation des locaux au 31 août 2006. Enfin, c'est également le conseil du locataire qui avait été averti de la date et de l'heure de l'état des lieux de sortie.

Les bailleurs étaient donc en mesure d'atteindre le locataire et de lui adresser plus rapidement l'avis des défauts requis par la loi, ceci sans parler du fait que le locataire s'est constitué une nouvelle adresse à Genève, dont il n'est pas allégué qu'elle était indéterminée avant l'envoi de la réquisition de poursuite. Or, un délai de plus d'un mois, sans autre circonstance imputable au locataire, est tardif au sens de l'art. 267a al.1 CO et a pour conséquence que le locataire est déchargé de toute responsabilité au sujet des dégâts constatés.

Les appelants font cependant valoir qu'un exemplaire de l'état des lieux de sortie, énumérant de façon précise les défauts reprochés au locataire, avait été laissé sur place à son attention et qu'il pouvait en prendre connaissance entre le 31 août et le 5 septembre 2006, date à laquelle il avait restitué à la régie les dernières clés encore en sa possession. Or, cet allégué n'a pas été présenté par les bailleurs

devant les premiers juges, contrairement au fardeau d'allégation des faits qui leur incombe. Les appelants se sont en effet contentés d'indiquer dans leur demande que l'avis des défauts avait été donné en temps utile par l'envoi du courrier de la régie du 10 octobre 2006. Ils ne sauraient donc requérir des actes d'instruction à ce sujet.

En outre, il n'est pas établi qu'une clé de l'appartement figurait parmi les clés restituées le 5 septembre 2006. De l'aveu même de G_____, administrateur de CX_____ SA, seules les clés de la cave devaient encore être rendues après l'état des lieux de sortie.

En tout état, s'il est exact que le procès-verbal relève clairement les dégâts imputés à l'intimé, il n'en demeure pas moins que celui-ci n'a pu en prendre connaissance qu'avec le courrier de la régie du 10 octobre 2006. Contrairement à ce que plaident les appelants, les locaux ont été restitués le 31 août puisque le locataire avait non seulement déménagé son mobilier à cette date mais également remis les clés à la régie, respectivement au concierge de l'immeuble. Qui plus est, il résulte d'une mention sur l'état des lieux de sortie ainsi que de l'une des factures produites par les appelants à l'appui de leurs prétentions qu'une entreprise leur a facturé le changement des serrures, travail exécuté dès le 1^{er} septembre. Dans ces circonstances, ceux-ci ne peuvent soutenir de bonne foi que l'intimé était en mesure de prendre connaissance de l'avis à cette adresse.

4. Le jugement querellé sera donc confirmé.
5. Les appelants qui succombent, seront condamnés au paiement d'un émolument de 300 fr. envers l'Etat (art. 447 al. 2 LPC). L'intimé sera débouté de ses conclusions tendant à l'allocation de dépens, étant rappelé que l'ensemble des causes en matière de baux et loyers a un caractère gratuit sous la seule réserve de l'émolument prévu au stade de l'appel par l'art. 447 al.2 LPC (ACJ no 23 du 8.02.1988 P c/ B, SJ 1988 p. 365).
6. Dans l'hypothèse d'un recours devant le Tribunal fédéral, la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr. vu les conclusions litigieuses des bailleurs.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

LA COUR :

A la forme :

Reçoit l'appel interjeté par AX_____, BX_____ et CX_____ SA contre le jugement JTBL/1391/2008 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 3 novembre 2008 dans la cause C/24423/2007-1-D.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Condamne AX_____, BX_____ et CX_____ SA, pris conjointement et solidairement, à verser à l'Etat de Genève un émolument d'appel de 300 fr.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur François CHAIX, président; Mesdames Marguerite JACOT-DES-COMBES et Florence KRAUSKOPF, juges; Mesdames Nathalie THÜRLER et Nathalie LANDRY, juges assesseurs; Madame Muriel REHFUSS, greffier.

Le président :

François CHAIX

Le greffier :

Muriel REHFUSS

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al.1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

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

Valeur litigieuse supérieure à 15'000 fr. (cf. consid. 6 supra).