



POUVOIR JUDICIAIRE

C/29966/2017

ACJC/231/2019

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 18 FEVRIER 2019

Entre

Monsieur A _____ et **Madame B** _____, domiciliés _____, recourants contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 12 juin 2018, comparant en personne,

et

La FONDATION C _____, sise _____, intimée, représentée par la régie **D** _____, _____, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 19.02.2019.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/537/2018 du 12 juin 2018, expédié pour notification aux parties le 14 juin 2018, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a condamné A_____ et B_____, solidairement, à verser à la FONDATION C_____ 3'142 fr. 90, avec intérêts à 5% dès le 1^{er} janvier 2016 (ch. 1 du dispositif) et 318 fr. 10, avec intérêts à 5% dès le 1^{er} mai 2017 (ch. 2), a prononcé la mainlevée définitive des oppositions formées aux commandements de payer, poursuites n° 1_____ et n° 2_____, à due concurrence (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

En substance, les premiers juges ont retenu que la bailleuse avait démontré l'existence de dégâts allant au-delà de l'usure normale lors de la restitution de l'appartement litigieux, en prenant en compte l'amortissement des installations. Par ailleurs, les locataires avaient signé l'état des lieux de sortie faisant état de l'ensemble des travaux qui devaient être entrepris à leur charge.

- B. a.** Par acte expédié le 28 juin 2018 au greffe de la Cour de justice, A_____ et B_____ (ci-après : les locataires ou les recourants) forment recours contre ce jugement, en contestant le fait que la qualité de la peinture, effectuée par leurs soins directement avant la restitution du logement, laissait à désirer, en faisant valoir en conséquence qu'ils refusaient de rembourser les travaux de peinture effectués par la bailleuse, et en admettant au surplus les autres montants mis à leur charge.

b. Dans sa réponse du 8 août 2018, la FONDATION C_____ (ci-après : la bailleuse ou l'intimée) conclut au rejet du recours.

c. Les recourants ayant renoncé à répliquer, les parties ont été avisées le 19 septembre 2018 de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les éléments suivants résultent du dossier :

a. La FONDATION C_____, bailleuse, et A_____ et B_____, locataires, ont été liés par un contrat de bail portant sur la location d'un appartement de trois pièces au septième étage de l'immeuble sis 3_____ à Genève, du 16 avril 2011 au 15 octobre 2015.

b. Il ressort de l'état des lieux d'entrée que l'appartement avait été refait à neuf, soit notamment les sols, les peintures et certains meubles de la cuisine.

c. Par courrier recommandé du 29 septembre 2015, consécutif à un état des lieux de sortie préliminaire, la régie en charge de l'immeuble a informé les locataires

qu'ils devaient exécuter un certain nombre de travaux, soit notamment la remise en état des peintures.

d. L'état des lieux de sortie du 14 octobre 2015, contresigné par le locataire, comporte diverses réserves, dont notamment la remise en état des peintures du séjour/salle à manger/cuisine et de la chambre, boiseries comprises.

e. Par courrier recommandé du 15 octobre 2015, la régie a confirmé aux locataires les réserves émises dans l'état des lieux de sortie, soit notamment la remise en état de la peinture de tout l'appartement, y compris les boiseries.

f. L'entreprise E_____ a facturé à la bailleuse, le 22 octobre 2015, un montant de 2'485 fr. 35, pour la remise en état des peintures du hall/living/cuisine et de la chambre, incluant deux couches de dispersion sur les murs et la réfection des boiseries, ainsi que pour la remise en état de la face intérieure de la porte de la salle de bains et de la face d'une armoire de la cuisine.

g. Par courrier du 5 novembre 2015, la bailleuse a sollicité des locataires le remboursement de la moitié de la facture précitée, soit 1'242 fr. 70, afin de tenir compte d'un amortissement à hauteur de 50%.

Par la suite, la bailleuse a également sollicité des locataires le remboursement d'autres montants, non litigieux.

h. Par courrier du 16 octobre 2016, les locataires se sont opposés à cette demande de remboursement s'agissant des postes relatifs au hall/living/cuisine et à la chambre, au motif qu'ils avaient procédé eux-mêmes aux travaux de peinture nécessaires, avant restitution du logement.

i. Par courrier du 8 décembre 2016, la bailleuse a proposé de renoncer à la moitié du remboursement réclamé s'agissant des postes relatifs au hall/living/cuisine et à la chambre (représentant une diminution du montant de 1'242 fr. 70 à 687 fr.), à condition que les autres montants réclamés en remboursement soient acquittés par les locataires.

j. Le locataire a contresigné ce dernier courrier pour marquer son accord avec cette proposition.

k. Par courrier du 20 décembre 2016, la régie a confirmé le montant total dû par les locataires, soit 2'587 fr. 20, payable en douze mensualités de 215 fr. 60, à régler le premier de chaque mois dès février 2017.

l. Le 13 février 2017, la régie a imparté un ultime délai aux locataires pour qu'ils paient la mensualité de 215 fr. 60, les informant qu'à défaut de règlement, la totalité du montant des travaux leur serait réclamée.

m. Par courrier du 11 avril 2017, la bailleresse a octroyé un nouveau délai aux locataires pour reprendre les paiements convenus.

n. Deux commandements de payer, poursuites n° 1 _____ et n° 2 _____, ont été notifiés le 22 novembre 2017 aux locataires, portant sur les montants réclamés consécutivement à l'état des lieux de sortie, sans prise en compte du rabais proposé le 8 décembre 2016.

o. Les locataires ont formé opposition totale à ces commandements de payer.

p. Le décompte de chauffage pour la période de 1^{er} mai 2015 au 30 avril 2016 laisse apparaître un montant de 318 fr. 10 en faveur de la bailleresse.

q. Par requête du 22 décembre 2017 déposée par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée lors de l'audience du 5 février 2018 et portée devant le Tribunal le 12 février 2018, la bailleresse a conclu à ce que les locataires soient condamnés à lui verser la somme de 3'142 fr. 90, avec intérêts à 5% dès le 1^{er} janvier 2016 et de 318 fr. 10 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} mai 2017, et que soit prononcée la mainlevée définitive des oppositions formées aux deux commandements de payer précités.

r. Lors de l'audience du 23 mai 2018, à laquelle les locataires ne se sont pas présentés, la bailleresse a persisté dans ses conclusions.

F _____, représentant de la régie, a déclaré qu'il avait procédé à l'état des lieux de sortie en présence du locataire et du concierge.

La peinture avait été refaite par le locataire lui-même, mais la qualité de ces travaux laissait à désirer.

Lors des plaidoiries finales, la bailleresse a persisté dans ses conclusions, suite à quoi la cause a été 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).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2^{ème} éd. 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013 consid. 1.1).

- 1.2** En l'espèce, la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr.

C'est dès lors la voie du recours qui est ouverte contre le jugement entrepris (art. 319 let. a et 309 let. a CPC).

1.3 Le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 321 al. 1 CPC).

1.4 Déposé dans le délai et la forme prescrits, le recours est recevable.

2. 2.1 La Cour ne peut revoir les faits retenus par les premiers juges que si ceux-ci sont manifestement inexacts, à savoir si l'appréciation des faits par le Tribunal était arbitraire (art. 320 let. b CPC; ATF 138 III 232 consid. 4.1.2). Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

2.2 En l'espèce, les recourants allèguent des faits nouveaux lorsqu'ils font valoir que les peintures refaites par leurs soins avant l'état des lieux de sortie auraient été réalisées dans les règles de l'art.

Ces faits sont dès lors irrecevables.

L'appréciation des faits opérée par les premiers juges, s'agissant de la qualité des travaux de peinture effectués par les locataires peu avant l'état des lieux de sortie, n'apparaît en outre pas arbitraire, au vu des pièces versées au dossier, étant relevé que les locataires ne se sont pas prononcés par écrit dans le délai qui leur avait été fixé par les premiers juges, n'ont produit aucune pièce et ne se sont pas non plus présentés à l'audience convoquée par le Tribunal.

3. 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'état des

lieux 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 taches 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, au vu des faits retenus, la solution juridique à laquelle sont parvenus les premiers juges est en tous points conforme au droit, la bailleresse ayant démontré que la chose louée était affectée d'un défaut excédant l'usure normale, que ce défaut n'existait pas à l'entrée des recourants et que l'avis des défauts avait été donné à temps.

Les recourants développent leur argumentaire sur la base de faits qui ne ressortent pas du jugement dont est recours, à savoir qu'ils auraient procédé, dans les règles de l'art, à la réfection des peintures du logement avant la restitution des locaux, de sorte qu'il ne se justifiait point que la bailleresse mandate une entreprise pour ces travaux.

Comme il a été vu, ces faits nouveaux sont irrecevables dans le cadre de la présente procédure de recours. L'appréciation des faits par les premiers juges n'est en outre pas arbitraire.

Le grief soulevé par les recourants est ainsi mal fondé, de sorte que le recours sera rejeté.

- 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 :

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 28 juin 2018 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/537/2018 rendu le 12 juin 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/29966/2017.

Au fond :

Rejette le recours.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ et Madame Eleanor McGREGOR, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire.

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.