

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/3979/2013

ACJC/1111/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 22 SEPTEMBRE 2014

Entre

Madame A._____, domiciliée _____ (VS), recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 4 février 2014, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

et

B._____, sise _____ (GE), intimée, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 24.09.2014.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 4 février 2014, expédié pour notification aux parties le 10 février 2014, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a condamné A. _____ à verser à B. _____ (ci-après : l'intimée ou la B. _____) la somme de 1'478 fr. 80 avec intérêt à 5% dès le 15 mars 2012 (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

En substance, les premiers juges ont retenu qu'A. _____ était tenue d'indemniser la B. _____ pour les dégâts causés par son chien sur les murs de l'appartement, étant précisé qu'il n'y avait pas lieu de procéder à un amortissement du montant dû en raison de l'usure normale puisque les murs avaient été endommagés jusque dans leur sous-couche de plâtre, ce qui constituait un usage anormal de la chose louée. Aucune indemnité n'était par contre due en raison des travaux de lessivage des murs, plafonds et boiserie et pose d'une couche d'isolation dans d'autres pièces, car la durée de vie des revêtements de surface des installations concernées était échu.

- B. a.** Par acte déposé le 13 mars 2014 au greffe de la Cour de justice, A. _____ (ci-après également : la recourante) forme un recours contre ce jugement. Elle conclut à l'annulation du jugement et à ce que la Cour de justice dise qu'elle ne doit aucune indemnité à l'intimée suite à la restitution de l'appartement n° 61, situé dans l'immeuble sis 5, rue Camille-Martin à Genève.

b. Dans sa réponse du 8 avril 2014 la B. _____ (ci-après : B. _____) conclut, "préalablement" à la confirmation du jugement attaqué et, "cela fait et statuant à nouveau" à la constatation de ce que la somme de 1'478 fr. 80 avec intérêts à 5% dès le 15 mars lui est due par A. _____.

Elle produit deux pièces nouvelles (pièces n^{os} 7 et 8).

c. Les parties ont été avisées le 22 mai 2014 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger, A. _____ n'ayant pas fait usage de son droit de réplique.

- C.** Les éléments de fait suivants ont été retenus par les juges de première instance :

a. En date du 10 juillet 1988, la B. _____, d'une part, en qualité de bailleuse, et les époux C. _____ et A. _____, d'autre part, en qualité de locataires, ont conclu un contrat de bail portant sur la location d'un appartement de 7 pièces au 6^{ème} étage de l'immeuble sis D. _____ (GE).

b. Les époux A. _____ et C. _____ ont résilié le contrat de bail en date du 22 septembre 2011 et ont restitué l'appartement le 3 janvier 2012.

L'état de lieux de sortie, qui a eu lieu le 3 janvier 2012 en présence des locataires, comporte la mention "arraché" s'agissant des parois de toutes les pièces de l'appartement, ainsi que la mention "nicotine", pour l'ensemble des pièces également.

Il ressort des photographies produites que le chien des locataires a largement griffé les murs de l'appartement, jusqu'à en arracher non seulement la peinture mais aussi le plâtre sous-jacent, laissant apparaître la brique à certains endroits. Par ailleurs, les locataires étant fumeurs, les murs étaient particulièrement jaunis par la nicotine.

Sous rubrique : "*Reserves : le locataire reconnaît être responsable des dégâts suivants*:", l'état des lieux mentionnait ce qui suit : "*plusieurs pièces: rhabillage en plâtre des parois à faire [aux] frais du locataire sortant*".

L'état des lieux précise que les locataires autorisaient la B._____ à faire exécuter les réparations nécessaires et s'engageaient à lui rembourser les factures y relatives, sous réserve de contre-expertise suivant le devis à effectuer.

c. Le 18 janvier 2012, la société E._____ Sarl a établi un devis n° 20120019 pour différents travaux de peinture dans l'appartement anciennement occupé par les époux A._____ et C._____, pour un montant total, TVA comprise, de 3'118 fr. 85.

Les travaux consistaient d'une part dans le lessivage "fort" des murs, plafonds et boiseries de la cuisine, des WC et du séjour pour l'éradication de la nicotine, puis de la fourniture et la pose d'une couche d'isolation, pour un montant total hors TVA de 1'705 fr.

D'autre part, les travaux devisés concernaient le rhabillage au plâtre et le lissage sur les deux parois dans le hall d'entrée ainsi que dans deux chambres, pour un montant hors TVA, matériel compris, de 1'368 fr.

d. Ce devis a aussitôt été transmis à A._____ par la B._____, avec des bulletins de versement.

Par courrier du 31 janvier 2012, A._____ a refusé de payer les travaux concernant l'éradication de la nicotine. Elle a relevé, d'une part, que cela faisait plus de 23 ans qu'elle-même et son époux - décédé dans l'intervalle - habitaient l'appartement, et d'autre part qu'ils avaient eux-mêmes dû participer aux frais de travaux faits lors de leur entrée dans le logement en 1988. S'agissant des autres travaux, elle a demandé à la bailleuse de faire parvenir le devis à son assurance RC, dont elle a transmis les coordonnées.

e. E._____ Sàrl a procédé aux travaux tels que devisés, et a établi sa facture le 16 février 2012, pour un montant total de 3'318 fr. 85 TVA à 8% comprise, conformément à son devis du 18 janvier 2012.

La B._____ a payé la facture le 15 mars 2012, tout en la transmettant à A._____ pour remboursement.

f. Par courrier du 30 mars 2012, A._____ a refusé de payer la facture précitée, invoquant d'une part la durée du bail et d'autre part le fait que les locataires avaient versé une participation aux travaux de réfection de peinture lors de l'entrée dans l'appartement.

Malgré des échanges de correspondances entre les parties, aucun terrain d'entente n'a pu être trouvé.

g. Par demande déclarée non conciliée par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 30 avril 2013, déposée le 30 mai 2013 devant le Tribunal, la B._____ a conclu à ce que A._____ soit condamnée à lui verser le montant de 3'118 fr. 85.

h. Dans sa réponse du 16 août 2013, A._____ s'y est opposée. Elle a invoqué la durée du contrat de bail ainsi que le fait que les locataires avaient, à leur entrée dans l'appartement en juillet 1988, participé à la réfection des boiseries, plafonds et papiers-peints à hauteur de 5'000 fr. A l'appui de ses affirmations, elle a produit un courrier de la B._____ daté du 4 juillet 1988, confirmant la participation des locataires aux travaux à concurrence de 5'000 fr.

i. Lors de l'audience de débats du 4 février 2014 devant le Tribunal, chaque partie a persisté dans ses conclusions, précisant qu'au vu des écritures et des pièces produites, la cause était en état d'être jugée.

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

D. L'argumentation juridique des parties sera examinée ci-après dans la mesure utile à la solution du litige.

EN DROIT

1. **1.1** Le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 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).

En l'espèce, la valeur litigieuse est de 3'118 fr. 85, de sorte que la voie du recours est ouverte.

1.2 Le recours a été formé en temps utile et selon la forme prescrite (art. 130, 131 et 321 al. 1 CPC), de sorte qu'il est recevable.

1.3 Dans le cadre d'un recours, la Cour de céans peut être saisie de griefs relevant de la constatation manifestement inexacte des faits et d'une violation de la loi (art. 320 CPC).

Les conclusions, allégations de faits et preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC). En l'espèce, les pièces 7 et 8 déposées par l'intimée sont nouvelles et doivent par conséquent être déclarées irrecevables.

- 2. 2.1** 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 ainsi 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 tabelles 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 principe de l'amortissement des installations s'applique à toutes les installations de la chose louée (LCHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 810; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, *Le droit suisse du bail à loyer*, Commentaire, 2011, ad art. 267-267a, n. 24). A titre d'exemple, selon la jurisprudence, les murs avaient en 2006 une durée de vie de 10 ans et les vitrages de 30 ans. Pour le gros œuvre, comme la maçonnerie, il convient de compter une durée de 40 à 100 ans (arrêt du Tribunal fédéral 4C.261/2006 du 1^{er} novembre 2006 consid. 3.2.11).

LCHAT cite notamment le cas de papiers peints crayonnés par les enfants, ce qui constitue un usage anormal et qui donne lieu au versement au bailleur d'une indemnité tenant compte du degré de vétusté des papiers peints (LCHAT, op. cit., p. 809; cf. également l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_557/2012 du 7 janvier 2013 concernant des griffures sur un parquet).

2.2 La recourante fait valoir en premier lieu que l'intimée n'a pas prouvé son dommage, dans la mesure où le montant qu'elle a été condamnée à payer comprend, selon la facture de l'entreprise E._____ Sàrl (pièce 6 intimée), tant le rhabillage au plâtre que le lissage sur deux parois; or, cette dernière rubrique est incluse dans les travaux de peinture ordinaire.

A cet égard le Tribunal a retenu, conformément à la facture présentée par l'entreprise de peinture, que le lissage était une opération liée au rhabillage au plâtre des murs. La recourante n'explique nullement en quoi cette appréciation des faits serait manifestement inexacte au sens de l'art. 320 CPC. La solution retenue par le Tribunal sur ce point est au demeurant confirmée par le fait que les travaux de peinture mentionnés dans la même facture, qui n'ont pas été mis à charge de la recourante, ne comprenaient aucune opération de lissage.

Le premier grief de la recourante est par conséquent infondé.

2.3 La recourante reproche en second lieu au Tribunal de ne pas avoir pris en compte la durée de vie de la couche de plâtre se trouvant sous la couche de peinture sur les murs concernés. Cette couche ("enduit brut") avait une durée de vie de 25 ans de sorte que, compte tenu de la durée du bail (23 ans et demi), seul $1,5/23^{\text{ème}}$ du coût de la réfection de cette couche de plâtre pouvait être demandé à la recourante, soit un montant de 64 fr. 40 (1'140 fr. / 25 x 1,5).

L'intimée fait quant à elle valoir que ses prétentions portent sur des dégâts causés à des éléments structurels du bâtiment (galandages) qui, de par leur nature, ne subissent aucune usure en raison de l'écoulement du temps.

Le Tribunal a estimé qu'il n'y avait pas lieu de procéder à un amortissement sur l'indemnité due en relation avec la réfection des plâtres au motif que ce n'est que si la réparation est impossible ou si son coût est disproportionné que le locataire ne répond 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. En l'espèce, selon le Tribunal, un usage normal de la chose louée, même pendant des décennies, ne pouvait pas conduire à un arrachage de la sous-couche plâtrée, raison pour laquelle il n'y avait pas lieu de tenir compte de la durée du bail (jugement, p. 6 et 7).

La Cour constate cependant qu'une telle restriction ne résulte pas de la jurisprudence du Tribunal fédéral. En effet, seuls les frais de réfection dus à un usage anormal peuvent être mis à charge des locataires; par conséquent, le fait qu'un usage normal n'aurait pas été susceptible de provoquer un arrachage de la sous-couche plâtrée n'est pas une raison pour refuser la réduction de l'indemnité du fait de la dépréciation résultant de l'écoulement du temps.

Quant à l'allégation de l'intimée selon lequel les dégâts porteraient sur des "éléments structurels du bâtiment", comme des galandages, la Cour constate qu'elle ne trouve aucun point d'appui dans le dossier; la facture mentionne un rhabillage au plâtre et non le changement d'un "élément structurel", à supposer, ce qui n'est pas établi, qu'un galandage puisse être considéré comme un "élément structurel du bâtiment".

Quoi qu'il en soit, il résulte de la doctrine et de la jurisprudence précitées que le principe de l'amortissement pour tenir compte de la vétusté vaut pour toutes les installations de l'objet loué; des éléments tels que murs et gros œuvre subissent également une usure due au temps.

Il faut par conséquent considérer que le cas d'espèce, concernant des griffures faites sur un mur par un chien, est comparable, dans son principe, à ceux, précités, de la tapisserie crayonnée par les enfants ou du parquet affecté de griffures, pour lesquels il convient de procéder à une réduction de l'indemnité.

L'intimée doit ainsi être indemnisée de manière à être replacée dans la situation qui serait la sienne, après 23,5 ans de bail, si la sous-couche plâtrée n'avait pas été arrachée de manière contraire à un usage normal.

Il convient par conséquent de déterminer quelle est la durée de vie de la sous-couche plâtrée endommagée en l'espèce. Celle-ci ne saurait être fixée à 25 ans, soit la durée de vie d'un "enduit brut" comme le propose la locataire en se référant au chiffre 5 des "travaux de menuiserie, plâtrerie et tapisserie" relatifs aux murs de la Table de longévité des installations commune aux associations de bailleurs et de locataires. En effet, l'enduit en question a trait au revêtement de surface du mur, alors que les griffures ont endommagé le plâtre même du mur. Une durée de 40 ans, soit la durée de vie minimum à prendre en compte pour la maçonnerie, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, paraît adéquate en l'espèce.

Dans la mesure où l'appartement a été rénové juste avant le début du bail, et que celui-ci a duré environ 23,5 ans (de juillet 1988 à janvier 2012), l'indemnité due par la locataire doit être réduite de 58,75% ($23,5 \times 100 : 40$). Le montant dû par la recourante est ainsi de 610 fr. soit 41,25% de 1'478 fr. 80.

Le jugement entrepris sera par conséquent annulé et la recourante condamnée à payer ce dernier montant. Les intérêts de retards courront dès le 15 mars 2012, date arrêtée par le Tribunal, qui n'a pas été contestée.

2.4 La recourante fait encore valoir qu'aucun montant n'est exigible de sa part au motif qu'elle s'est acquittée de 5'000 fr. pour des travaux de peinture lors de son entrée dans les lieux.

La participation éventuelle du locataire à des travaux de réfection en début de bail ne constitue cependant pas un élément pertinent dont il doit être tenu compte dans l'application de l'art. 267 al. 1 CO. Au demeurant, comme le Tribunal l'a souligné à juste titre, une telle participation n'est pas inhabituelle dans les sociétés coopératives dont il est notoire qu'elles offrent à leurs sociétaires de loyers particulièrement attractifs, de sorte que l'effort du locataire au moment de l'entrée dans le logement a probablement été compensé par des conditions financières intéressantes par la suite.

3. 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 (ATF139 III 182).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 13 mars 2014 par A._____ contre le jugement JTBL/134/2014 rendu le 4 février 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3979/2013-3 OSD.

Au fond :

Annule le chiffre 1 du dispositif de ce jugement.

Cela fait et statuant à nouveau :

Condamne A._____ à verser à la B._____ la somme de 610 fr. avec intérêt à 5% l'an dès le 15 mars 2012.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Pierre DAUDIN et Monsieur Alain MAUNOIR, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

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 arts. 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.

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