

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/7588/07

ACJC/1299/2009

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre d'appel en matière de baux et loyers**

**AUDIENCE DU LUNDI 2 NOVEMBRE 2009**

Entre

**X**\_\_\_\_\_, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 16 octobre 2008, comparant par Me Georges BAGNOUD, avocat, rue de la Fontaine 2, 1204 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

d'une part,

et

**Y**\_\_\_\_\_ **et Z**\_\_\_\_\_, intimés, comparant par Me Roland BUGNON, avocat, route de Florissant 112, 1206 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du

---

### **EN FAIT**

- A.** Par acte adressé au greffe de la Cour le 21 novembre 2008, X\_\_\_\_\_ appelle du jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 16 octobre 2008, communiqué aux parties le 22 octobre 2008, le déboutant des conclusions de sa demande en paiement, ordonnant la libération des sûretés en faveur de Y\_\_\_\_\_ et Z\_\_\_\_\_ et déboutant les parties de toutes autres conclusions.

L'appelant conclut à ce que la Cour annule le jugement querellé, condamne Y\_\_\_\_\_ et Z\_\_\_\_\_ à lui payer la somme de 10'408 fr.15, dise que la caution au montant initial de 7'400 fr. déposée auprès de F\_\_\_\_\_ SA est débloquée en sa faveur, les intimés devant s'acquitter du solde à hauteur de 10'408 fr. 15, et déboute les intimés de toutes autres conclusions.

A l'appui de ses conclusions, X\_\_\_\_\_ expose en substance n'avoir pas pu, immédiatement à la restitution des locaux, constater le défaut fondant la demande en paiement. Il a dû attendre les différents diagnostics posés par des spécialistes dans le domaine de l'horticulture pour être en mesure de notifier un avis de défaut. Il sous-entend ainsi que cet avis n'est pas tardif.

Les intimés concluent pour leur part au rejet de l'appel précité, à la confirmation du jugement querellé et à la condamnation de l'appelant aux dépens d'appel.

- B.** Les faits suivants résultent du dossier :

**a.** En date du 9 juin 1992, X\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_, bailleurs, et Y\_\_\_\_\_ et Z\_\_\_\_\_, locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une villa de cinq pièces sise chemin \_\_\_\_\_ à Thônex (Genève).

Le bail a été conclu pour une durée de trois ans dès le 1<sup>er</sup> juillet 1992, renouvelable ensuite d'année en année.

Le loyer mensuel, charges non comprises, a été fixé à 3'700 fr.

L'art. 11 de ce contrat prévoit le versement d'une somme de 7'400 fr. par les locataires, ce montant étant dû à titre de garantie de loyer.

L'art. 23 de ce même document stipule que les locataires ont la jouissance du jardin attenant, mais qu'ils auront la charge de l'entretien et de la tonte du gazon, du traitement des arbres fruitiers et du rosier, de l'entretien des plantes de rocaille, de l'enlèvement des feuilles tombées ainsi que du nettoyage de la cour et des chemins.

Le constat d'état des lieux d'entrée établi le 6 août 1992 ne fait nulle mention de l'état de la pelouse attenante à la villa louée.

---

A la suite d'une donation, l'immeuble est devenu la propriété du fils de X\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ le 7 juin 1994, ceux-ci demeurant usufruitiers de ce bien immobilier.

**b.** En date du 30 juin 2006, le bail a pris fin d'entente entre les parties.

L'état des lieux de sortie ne mentionne que des dégâts occasionnés à la salle de bain de la maison. Aucune précision n'est faite au sujet de l'état de la pelouse.

Par courrier du 7 juillet 2006, la société B\_\_\_\_\_ SA a informé C\_\_\_\_\_ avoir procédé la veille de l'envoi de ce pli à un contrôle de l'état du gazon de la villa louée. Dans ce courrier, cette entreprise a constaté que ledit gazon, qualifié d'irrécupérable, n'avait pas été entretenu depuis plusieurs années, comportant ainsi 50% de mousse et 50% de mauvaises herbes. A cette occasion, cette société a établi un devis pour la réfection du gazon ascendant à 10'408,15 fr.

Par pli recommandé du 19 juillet 2006, C\_\_\_\_\_, ayant constaté l'omission de la mention dans l'état des lieux de sortie du défaut de l'entretien de la pelouse, a informé les locataires du caractère « irrécupérable » du gazon de la villa louée, communiquant à cette occasion l'avis exprimé par B\_\_\_\_\_ SA le 7 juillet 1996.

Par courrier du 11 août 2006, les locataires, par l'intermédiaire de leur représentante, ont contesté toute responsabilité dans l'état du gazon, ce dernier ayant fait l'objet d'une usure normale. Invoquant en outre la tardiveté de l'avis de défaut, ils ont sollicité la restitution de la garantie de loyer constituée au profit des bailleurs.

Le 18 août 2006, le conseil de X\_\_\_\_\_ a contesté par courrier l'entretien correct de la pelouse par les locataires. Pour le surplus, il a relevé que le fils des bailleurs n'avait pas été en mesure de constater immédiatement l'état du gazon de la villa, celui-ci étant coupé à ras lors de la restitution des locaux.

Un échange de correspondance s'en est suivi entre les parties, duquel il ressort que chacune d'elle a ensuite persisté dans sa position respective, les locataires remettant pour le surplus en cause la fixation du loyer initial, indiquant n'avoir jamais reçu d'avis officiel de fixation du loyer.

Dans une correspondance adressée au fils des bailleurs le 22 septembre 2006, D\_\_\_\_\_, paysagiste, a indiqué avoir constaté que le gazon de la villa n'avait pas été entretenu depuis des années, qu'il était envahi de mauvaises herbes et qu'aucun traitement sélectif, scarification et épandage d'engrais n'a été effectué. En conséquence, une réfection totale de la pelouse était préconisée.

Par courrier du 28 septembre 2006, E\_\_\_\_\_, ingénieur spécialisé en agronomie auprès de l'école d'ingénieurs de LULLIER, a indiqué avoir examiné le gazon de la villa précédemment louée aux locataires et a informé le fils des bailleurs que le

gazon présentait un important développement de mauvaises herbes et de mousse sur 80% de la surface de celui-ci, ceci résultant d'un manque d'entretien et d'arrosage de la pelouse. Il était de plus précisé que seule la réfection totale de celle-ci permettrait de retrouver un gazon de qualité.

c. En date du 27 février 2007, X\_\_\_\_\_, représenté par son fils C\_\_\_\_\_, a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une demande en paiement. Il a conclu à ce que les locataires soient condamnés à lui verser la somme de 10'408 fr. 15 et que la caution au montant initial de 7'400 fr. déposée auprès de F\_\_\_\_\_ SA soit débloquée en sa faveur, les intimés devant s'acquitter du solde à hauteur de 10'408 fr. 15.

A l'appui de ses conclusions, il a exposé avoir constaté quelques jours après l'établissement du constat d'état des lieux de sortie que le gazon se trouvait dans un état déplorable résultant d'un défaut d'entretien par les locataires, ce qui justifiait la demande en paiement.

La tentative de conciliation obligatoire du 29 mai 2007 s'étant soldée par un échec, X\_\_\_\_\_ a porté l'affaire par-devant le Tribunal des baux et loyers le 31 mai 2007.

Le Tribunal des baux et loyers ayant ordonné un échange d'écritures, les locataires ont conclu dans leurs écritures du 12 septembre 2007 au déboutement de l'appelant de l'ensemble de ses conclusions et à la restitution du montant consigné auprès de F\_\_\_\_\_ SA à titre de garantie de loyer.

A l'appui de leurs conclusions, les locataires ont invoqué la tardiveté de l'avis de défaut et contesté le mauvais entretien de la pelouse de la villa, celle-ci se trouvant dans un état d'usure normal.

Par courrier du 21 septembre 2007, le bailleur a informé le Tribunal des baux et loyers ainsi que les locataires du fait que la villa avait été relouée dès le 1<sup>er</sup> août 2007 et que la réfection totale du gazon avait été entreprise durant le mois de septembre 2007. Le coût de ces travaux a ascendé à 10'408 fr. 15.

Par ordonnance du 15 octobre 2007, le Tribunal des baux et loyers a ordonné une audience de comparution personnelle des parties. Lors de celle-ci, le fils des bailleurs a indiqué que jusqu'en 1982, le gazon était en bon état et que pendant la location, il n'avait pas observé le jardin. Il a également déclaré qu'à la restitution des locaux, il n'a pas examiné en détail le gazon qui était tondu court, mais a constaté quelques jours plus tard qu'il y avait beaucoup de mauvaises herbes. Il a précisé avoir contacté deux entreprises pour obtenir des devis en raison du mauvais état de la pelouse. Il a reconnu avoir été en possession du devis de la société B\_\_\_\_\_ SA en date du 10 juillet 2006 et l'avoir finalement envoyé après quelques jours aux locataires.

A cette audience, la locataire a affirmé avoir entretenu le gazon correctement, tout en précisant qu'à la prise de possession des locaux en 1992, celui-ci n'était pas en bon état. Pour le surplus, elle a ajouté que pour entrer dans la villa, on devait traverser le jardin et que lors de la restitution des locaux, le fils du bailleur avait vu la pelouse.

Dans ses écritures du 25 janvier 2008, X\_\_\_\_\_ a persisté dans ses conclusions.

Par ordonnance du 26 mai 2008, le Tribunal des baux et loyers a imparti un délai à l'appelant échéant au 25 juin 2008 pour produire toutes les pièces utiles permettant de déterminer l'état de la pelouse du jardin au début du bail et remis la cause à plaider au 10 septembre 2008.

Postérieurement à cette ordonnance, aucune pièce nouvelle n'a été produite par l'une ou l'autre des parties.

A l'issue de cette audience de plaidoiries, la cause a été gardée à juger.

### **EN DROIT**

1. L'appel est 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).

2. A la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat (art. 267 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. 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 de vérifications usuelles. Si le bailleur découvre plus tard des défauts de ce genre, il doit les signaler immédiatement au locataire (art. 267a CO).

Cet avis de défaut doit être donné immédiatement, c'est-à-dire dans les deux ou trois jours ouvrables qui suivent l'état des lieux de sortie et la restitution des

locaux ou au plus tard dans la semaine qui suit (LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 805 et les références citées).

Il a ainsi été jugé à deux reprises au sujet de l'exigence d'immédiateté qu'un délai d'environ un mois pour aviser le locataire de défauts s'avérait trop long et que le fait d'attendre 27 jours après le départ du locataire pour lui communiquer un tel avis ne constituait pas un avis immédiat (ACJ n° 755 du 19.06.1995 et ACJ n° 970 du 04.10.1999).

Un état 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.

3. Dans le présent cas, il ressort des pièces produites par l'appelant que la pelouse était en réalité composée en grande partie de mousse, ce qui était visible à l'œil nu même dans l'hypothèse d'un gazon tondu très court. Cela étant, le fils des bailleurs a déclaré ne pas avoir examiné en détail l'état de la pelouse attenante à la villa. En reconnaissant avoir agi ainsi, l'appelant admet implicitement ne pas avoir satisfait à l'incombance qui était la sienne, à savoir d'examiner avec toute l'attention requise la chose louée pour pouvoir en signaler immédiatement les défauts. La carence du bailleur doit ainsi lui être opposée et force est d'admettre qu'alors qu'il aurait pu aviser les locataires d'un éventuel défaut à la restitution des locaux, il l'a fait après avoir laissé s'écouler un délai de trois semaines, qui apparaît ainsi tardif.

Par ailleurs, même à considérer que le bailleur n'ait pas été en mesure de se rendre compte du défaut invoqué le jour où les locataires ont quitté la villa, il est établi que le fils de celui-ci s'est rendu compte du défaut entre le 1<sup>er</sup> et le 5 juillet 2006, puisqu'il a exposé avoir remarqué la présence importante de mauvaises herbes dans la pelouse et avoir demandé à deux entreprises de l'examiner. Mandater ces entreprises revient à admettre implicitement s'être rendu compte du problème relatif au gazon. Or, ce prétendu défaut étant dans tous les cas connu par l'appelant au plus tard le 5 juillet 2006, une communication des défauts envoyée le 19 du même mois ne respecte pas le principe de l'immédiateté de l'avis de défaut et doit être considérée comme tardive.

Enfin, le bailleur ne saurait soutenir qu'il devait se trouver en possession des rapports des entreprises mandatées pour communiquer l'avis de défaut. Les dispositions légales et la jurisprudence imposent au contraire que le bailleur n'attende pas que le défaut soit établi ou encore qu'il soit démontré qu'il résulte du comportement des locataires pour que ces derniers en soient avisés. En conséquence, en présence d'un avis de défaut tardif, le bailleur ne saurait faire supporter aux locataires un éventuel dommage et c'est à juste titre que le Tribunal des baux a rejeté la demande en paiement.

- 
4. Pour le surplus, la Cour rappelle qu'il appartient au bailleur de prouver son dommage, qui ne se présume pas, en produisant les pièces nécessaires (ACJ n° 265 du 06.11.1992). Cependant, la Cour constate, à l'instar du Tribunal des baux et loyers, que l'appelant n'a pas établi l'existence d'un dommage. S'il a démontré par pièces le mauvais état du gazon entourant la villa quelques semaines après la restitution des locaux, il n'a en revanche pas établi l'état de ce même gazon à l'entrée des locataires en 1992. L'état des lieux d'entrée ne fait en effet pas mention de l'état de la pelouse. Or, pour que puisse être retenue l'existence d'un dommage, le bailleur aurait dû démontrer une détérioration de l'état de la pelouse entre le 6 août 1992 et le 30 juin 2006. Tel n'a pas été le cas de sorte que, pour ce motif également, la demande du bailleur aurait dû en tous les cas être rejetée.

Le jugement querellé sera par conséquent confirmé.

5. L'appelant succombe et devra s'acquitter d'un émolument d'appel (art. 447 al. 2 LPC).
6. Au vu des conclusions devant la Cour, la valeur litigieuse s'avère à inférieure à 15'000 fr (conclusions s'élevant à 10'408 fr. 15).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**

**LA COUR :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté par X\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1310/2008 rendu le 16 octobre 2008 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7588/2007-2-D.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

Condamne X\_\_\_\_\_ 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; Messieurs Bertrand REICH et Olivier LUTZ, juges assesseurs; Madame Muriel REHFUSS, greffier.

Le président :

François CHAIX

Le greffier :

Muriel REHFUSS

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. (cf. consid. 6).*