

BGer 4D_5/2019 vom 8. April 2019

Bundesgericht, 2019-04-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4D_5_2019

FR: TF 4D_5/2019 du 8 avril 2019

IT: TF 4D_5/2019 del 8 aprile 2019

Erwägungen

E. 1

Dès le 1er mars 2015, H.X._____ et F.X._____ ont pris à bail un studio au troisième étage d'un bâtiment du centre de Genève. Conclu le 13 février 2015, le contrat était résiliable d'année en année, la première fois pour le 29 février 2016, la deuxième pour le 28 février 2017. Les locataires ont constitué une garantie au montant de 3'750 francs.

Le 26 mai 2016, les locataires ont déclaré résilier le contrat avec effet au 1er septembre suivant. Une abondante correspondance s'est ensuite échangée entre eux et la régie, concernant notamment un « état des lieux préliminaire » auquel les locataires se sont opposés, et la candidature d'une personne qu'ils proposaient pour la conclusion d'un nouveau bail aux mêmes conditions.

Le 29 août 2016, par sa régie, la bailleuse Z._____ SA a accepté de mettre fin au contrat le surlendemain 31 août. Dans l'éventualité où l'état du logement nécessiterait des travaux, elle se réservait de réclamer le remboursement des frais et la compensation de la perte de loyer.

Un état des lieux est intervenu le 31 août, à l'issue duquel une « convention de sortie » a été conclue par écrit. Les locataires s'obligeaient à restituer trois clés manquantes au plus tard le lendemain 1er septembre. Ils reconnaissaient que le logement était sale et que l'intervention d'une entreprise de nettoyage était nécessaire. Ils autorisaient la régie à commander les travaux de nettoyage et ils s'obligeaient à en rembourser les frais; un devis devait leur être préalablement soumis.

Les clés manquantes n'ont pas été restituées à la date convenue.

H.X._____ a annoncé qu'il nettoierait lui-même l'appartement le 2 septembre au matin. La régie s'y est opposée. Elle déclarait s'en tenir aux modalités convenues le 31 août et elle annonçait que parce que le logement était inapte à une remise en location sans délai, elle réclamerait la compensation d'une perte de loyer d'un demi-mois.

Le 2 septembre, la régie a transmis le devis d'une entreprise de nettoyage, au montant de 415 fr.80, TVA comprise, pour sept heures de travail. H.X._____ a contesté ce devis qu'il tenait pour « exorbitant et inutile » alors qu'il avait proposé d'exécuter personnellement le nettoyage.

L'entreprise a exécuté le nettoyage le 2 septembre encore, et les clés ont été restituées le 6 septembre.

E. 2

Le 23 décembre 2016, H.X._____ et F.X._____ ont ouvert action contre Z._____ SA devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève. Le tribunal était

requis d'ordonner la libération intégrale de la garantie constituée par les demandeurs à hauteur de 3'750 francs. Par ailleurs, après amplifications puis réduction des conclusions présentées, la défenderesse devait être condamnée à payer 197 fr.70 à titre de dommages-intérêts.

La défenderesse a conclu au rejet de l'action et elle a formé une demande reconventionnelle. Les demandeurs devaient être condamnés à compenser la perte d'un demi-mois de loyer par 670 fr.50 et à rembourser les frais de nettoyage par 415 fr.80, soit à payer au total 1'086 fr.30 par prélèvement sur la garantie, avec intérêts au taux de 5% par an dès le 1er octobre 2016.

Les demandeurs ont conclu au rejet de l'action reconventionnelle.

Le tribunal s'est prononcé le 7 novembre 2017. En substance, il a rejeté l'action principale et accueilli l'action reconventionnelle. Il a condamné les demandeurs à payer 670 fr.50 et 415 fr.80 avec intérêts au taux de 5% par an, respectivement dès le 1er et dès le 22 octobre 2016; il a autorisé la défenderesse à prélever ces prestations sur la garantie et il a ordonné la libération du solde en faveur des demandeurs.

La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a statué le 19 novembre 2018 sur l'appel des demandeurs; elle a confirmé le jugement.

E. 3

Agissant par la voie du recours constitutionnel, les demandeurs requièrent le Tribunal fédéral de rejeter l'action reconventionnelle.

La défenderesse n'a pas été invitée à répondre au recours.

E. 4

Les conditions de recevabilité du recours constitutionnel subsidiaire sont en principe satisfaites; en particulier, faute d'une valeur litigieuse suffisamment élevée, le recours ordinaire en matière civile n'est pas disponible. Le Tribunal fédéral n'entre cependant pas en matière sur les moyens développés dans une écriture complémentaire déposée après l'échéance du délai de recours.

E. 5

Les demandeurs invoquent la protection contre l'arbitraire qui leur est garantie par l'art. 9 Cst.

Une décision est arbitraire, donc contraire à cette disposition constitutionnelle, lorsqu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou contredit d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. Le Tribunal fédéral ne s'écarte de la solution retenue par l'autorité cantonale de dernière instance que si sa décision apparaît insoutenable, en contradiction manifeste avec la situation effective, adoptée sans motifs objectifs ou en violation d'un droit certain. En outre, il ne suffit pas que les motifs de la décision soient insoutenables; il faut encore que celle-ci soit arbitraire dans son résultat. Il ne suffit d'ailleurs pas non plus qu'une solution différente de celle retenue par l'autorité cantonale puisse être tenue pour également concevable ou apparaisse même préférable (ATF 144 I 170 consid. 7.3 p. 174; 142 II 369 consid. 4.3 p. 380; 140 III 157 consid. 2.1 p. 16).

En matière d'appréciation des preuves et de constatation des faits, l'autorité tombe dans l'arbitraire lorsqu'elle ne prend pas en considération, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, sur la base des éléments recueillis, elle parvient à des constatations insoutenables (ATF 143 IV 500 cd. 1.1 p. 503; 140 III 264 consid. 2.3 p. 266; 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62).

Selon la jurisprudence relative aux recours formés pour violation de droits constitutionnels (art. 106 al. 2 ou 116 LTF), celui qui se plaint d'arbitraire doit indiquer de façon précise en quoi la décision qu'il attaque est entachée d'un vice grave et indiscutable; à défaut, le grief est irrecevable (ATF 133 II 249 consid. 1.4.3 p. 254; 133 II 396 consid. 3.2 p. 400; voir aussi ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266).

E. 6

La Cour de justice retient que par la signature de la convention de sortie du 31 août 2016, les demandeurs ont « autorisé [la défenderesse] à commander les travaux de nettoyage à leurs frais, sans formuler la moindre réserve ». Conformément à l'argumentation présentée à l'appui du recours constitutionnel, cette assertion est inexacte car selon le texte de la convention, les demandeurs ont au contraire stipulé la présentation d'un devis préalablement à la commande des travaux. L'arrêt mentionne d'ailleurs que le devis de l'entreprise de nettoyage a été transmis aux demandeurs, le 2 septembre 2016, et que ceux-ci l'ont contesté au motif qu'ils avaient proposé d'exécuter eux-mêmes le travail.

Pour le surplus, les demandeurs ne prétendent pas avoir soulevé d'autres objections contre le devis; ils ont seulement affirmé que la convention de sortie ne les obligeait pas. Dans la présente instance, ils développent en fait et en droit une nouvelle discussion de l'ensemble des circonstances de la cause et des échanges intervenus entre eux et la régie. Ils se plaignent d'un jugement à leur avis arbitraire tant au sujet des frais de nettoyage que de la perte de loyer. Or, le Tribunal fédéral ne discerne guère sur quels points, hormis la réserve concernant le devis, ils reprochent réellement à la Cour de justice, sinon par de simples protestations ou dénégations, d'avoir commis une erreur certaine ou de s'être livrée à des appréciations absolument insoutenables. L'erreur qu'ils mettent en évidence n'a pas d'incidence sur l'issue de la cause car la Cour peut de toute manière retenir sans arbitraire, contre leur opinion, que la convention leur est opposable et que les frais de nettoyage leur incombent. L'argumentation présentée tend surtout à substituer un jugement différent de celui de la Cour de justice; elle est par conséquent irrecevable au regard de la jurisprudence déjà mentionnée relative à l' art. 106 al. 2 LTF .

E. 7

Le recours se révèle privé de fondement, dans la mesure où les griefs présentés sont recevables. A titre de parties qui succombent, ses auteurs doivent acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral. Leur adverse partie n'a pas été invitée à répondre et il ne lui sera donc pas alloué de dépens.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.