

GE_GERICHTE ACJC/1504/2015 vom 7. Dezember 2015

GE Cour de justice, 2015-12-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1504_2015

FR: GE_GERICHTE ACJC/1504/2015 du 7 décembre 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/1504/2015 del 7 dicembre 2015

Erwägungen

E. 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). Si la valeur litigieuse est inférieure à ce montant, seule la voie du recours est ouverte (art. 319 let. a 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, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

- 7/12 -

C/17961/2013

En l'espèce, lors de l'audience du Tribunal du 8 mai 2014, le bailleur a indiqué qu'il convenait de déduire la somme qu'il avait déjà touchée, soit 2'328 fr., du montant de 10'747 fr. 30 initialement réclamé. La valeur litigieuse étant inférieure à 10'000 fr., seule la voie du recours est ouverte.

E. 1.2

Le recours a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 321 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.3

Dans le cadre d'un recours, le pouvoir d'examen de la Cour est limité à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

E. 1.4

Au vu de la nature du litige ainsi que de la valeur litigieuse inférieure à 30'000 fr., la cause est soumise à la procédure simplifiée (art. 243 al. 1 CPC) et la maxime inquisitoire sociale est applicable (art. 247 al. 2 let. b ch. 1 CPC). La maxime inquisitoire sociale a avant tout été instituée pour compenser une inégalité de force ou de connaissances juridiques entre les parties. Elle ne modifie en rien la responsabilité des parties quant à la détermination des faits. Les parties ne sont pas dispensées de collaborer activement à l'établissement des faits pertinents pour le sort de la cause ni d'offrir les preuves à administrer cas échéant (arrêt du Tribunal fédéral 4A_701/2012 du 19 avril 2013 consid. 1.2).

E. 2

Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables dans le cadre d'un recours (art. 326 CPC), même lorsque la maxime inquisitoire sociale s'applique

(cf., en relation avec l'art. 317 CPC, ATF 138 III 625 consid. 2.2). Il ne sera dès lors pas tenu compte des pièces nouvelles produites par le recourant, ni des allégations nouvelles qu'elles tendent à démontrer.

E. 3

Le recourant fait grief au Tribunal d'avoir procédé à une appréciation arbitraire des preuves administrées. Il soutient que sa note du 12 décembre 2008, les photographies versées à la procédure et le témoignage de l'architecte auraient dû amener les premiers juges à admettre l'obligation de l'intimé de réparer la totalité du dommage allégué.

E. 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). 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 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 tables déterminant la durée de vie moyenne des installations, même s'il reste possible d'apporter des preuves concrètes. Il s'ensuit

- 8/12 -

C/17961/2013 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 bailleur ne dispose d'aucune prétention en dommages-intérêts à l'égard du locataire lorsque les dégâts touchent une chose qui devait de toute manière être remplacée à considérer son degré de vétusté (arrêt du Tribunal fédéral 4C. 131/1995 du 15 novembre 1995, consid. 2, in SJ 1996 p. 322). En effet, l'indemnité due au bailleur n'a pas pour fin de l'enrichir (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, ch. 5.5, p. 811). Certaines installations conservent quand même une valeur résiduelle, même après l'expiration de leur durée de vie, par exemple les murs, les parquets, le toit d'une maison (LACHAT, *op. cit.*, ch. 5.4, p. 810). Selon le tableau paritaire des amortissements commun aux associations de bailleurs et de locataires, la durée d'amortissement est de 40 ans pour le parquet, de 30 ans pour les portes, extérieures et intérieures, en bois massif, de 20 ans pour la peinture à l'huile ou synthétique pour portes et cadres de portes, ainsi que pour la peinture à l'huile ou en résine synthétique sur armoires, de 10 ans pour la vitrification, l'imprégnation et le traitement de surface du parquet, et de 8 ans pour la peinture à dispersion des murs (LACHAT, *op. cit.*, p. 869 ss). Le ponçage du parquet ne doit en principe être effectué que tous les 20 ans (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_557/2012 du 7 janvier 2013 consid. 2.2.2).

E. 3.2

En ce qui concerne le fardeau de la preuve, il incombe au bailleur, en tant que partie demanderesse (art. 8 CC), de prouver l'existence d'un défaut excédant l'usure normale, l'inexistence de ce défaut lors de l'entrée en jouissance, le dommage qui en résulte pour lui et la communication en temps utile d'un avis du défaut (arrêts du Tribunal fédéral

4A_469/2011 du 22 décembre 2011 consid. 2.1, 4C.261/2006 consid. 3.1; 4C.131/1995 du 15 novembre 1995 consid. 2 in fine, publié in SJ 1996 p. 322). Le procès-verbal contradictoire d'état des lieux d'entrée et de sortie est un moyen de preuve privilégié pour démontrer l'état de la chose à l'entrée et à la sortie du locataire. Un tel document n'est pas imposé par le droit du bail (cf. art. 256a CO). Les art. 3 et 10 du Contrat-cadre romand (CCR) prescrivent l'établissement d'un état des lieux contradictoire à l'entrée du bail et lors de la restitution de la chose louée (AUBERT, in Commentaire pratique du droit du bail à loyer, BOHNET/MONTINI [éd.], 2010, n° 43 ad art. 267 CO). Le CCR ne s'applique

- 9/12 -

C/17961/2013 toutefois pas aux baux à loyer pour villas de six pièces et plus, cuisine non comprise (art. 4 CCR).

De simples allégations de partie, fussent-elles même plausibles, ne suffisent pas à prouver un fait, à moins qu'elles ne soient corroborées par des pièces qui accréditent la thèse soutenue (arrêts du Tribunal fédéral 5A_795/2013 du 27 février 2014 consid. 5.2; 5A_414/2012 du 19 octobre 2012 consid 7.3; 5A_225/2010 du 2 novembre 2010 consid. 3.2 non publié à l'ATF 136 III 583). Les documents librement confectionnés par l'une des parties au procès sont sujets à caution et n'ont a priori pas plus de valeur que de simples allégations de cette partie (arrêt du Tribunal fédéral 4A_578/2011 du 12 janvier 2012 consid. 4).

E. 3.3

En l'espèce, il est admis que l'avis des défauts est intervenu en temps utile. De plus, le locataire admet devoir prendre en charge les dégâts causés au meuble de la cuisine. Il doit ainsi rembourser au bailleur les frais de la réparation de ce meuble, effectuée par E_____ (1'266 fr. résultant de la facture du 21 février 2013).

Pour ce qui est des travaux de peinture, le recourant allègue que le locataire est responsable de la dégradation du (donc un seul) mur jouxtant la porte d'entrée, d'une porte de communication intérieure et des boiseries XVIIIe siècle. Selon le bailleur, le locataire devrait ainsi assumer l'intégralité des travaux de peinture exécutés par F_____ selon la facture de celui-ci du 4 décembre 2012. Le recourant, qui est avocat - et qui n'était pas déchargé du fardeau de l'allégation et de la preuve, malgré l'application de la maxime inquisitoire sociale - n'a pas précisé à quel endroit de la maison se trouvent le mur, la porte et les boiseries visés par sa demande, ni dans quelle(s) pièce(s) lesdits travaux ont été effectués. Le témoin G_____ a constaté des griffures et salissures sur la porte de séparation entre le salon et la cuisine, ainsi que la dégradation de l'enduit du mur à un endroit derrière la porte d'entrée. Il n'a pas mentionné des boiseries XVIIIe siècle endommagées par le chien. Le témoin a constaté également des dégâts sur les murs de la cuisine, dont le recourant n'a cependant pas fait état. De plus, le bailleur n'a pas allégué dans sa demande que le locataire serait responsable de dégâts commis à l'étage. L'intimé reconnaît que son chien a endommagé le mur de 2,50 m² et la porte mentionnés dans la facture du 4 décembre 2012. Il résulte de ce qui précède que le recourant n'a pas prouvé l'existence de défauts excédant l'usure normale à des endroits autres que les deux reconnus par le locataire. En définitive, l'intimé, sur la base de la facture du 4 décembre 2012, doit rembourser au recourant les coûts relatifs à la peinture de la porte et du cadre de celle-ci (350 fr.), ainsi qu'au rhabillage et à la peinture du mur de 2,50 m² (100 fr. pour le rhabillage et 60 fr. pour la peinture, soit 2,50 m² x 24 fr.). À ces montants

- 10/12 -

C/17961/2013 il convient d'ajouter les frais relatifs à la protection du sol (144 fr.) et les frais de déplacement (300 fr.). Le total est ainsi de 954 fr.

Les factures produites par le recourant ne comprennent pas des travaux de réparation de la porte d'entrée. La quotité du dommage pour ce poste n'est ni prouvée ni même alléguée.

Pour ce qui concerne la réfection du parquet, le bailleur n'a pas établi l'état de celui-ci à l'entrée du locataire. Sa note du 12 décembre 2008 (qui ne donne d'ailleurs aucune indication sur l'état des parquets) et les photographies produites par les parties n'ont pas plus de valeur que de simples allégations. Aucun témoin n'a constaté l'état des parquets de la maison avant l'entrée du locataire. Par ailleurs, le recourant n'a pas précisé quelle pièce de la maison était concernée par la facture du 22 février 2013 d'D_____. Le témoin G_____ a constaté des griffures et des salissures sur "le parquet du salon", sans préciser lequel. De manière générale, le fait que le parquet a une durée de vie de 40 ans et le ponçage de celui-ci une durée de vie de 20 ans ne libère pas sans autres le locataire de son obligation de répondre d'un défaut dû à un usage anormal du parquet. Cependant, le témoin I_____ a constaté que celui-ci était dans un état de vétusté avancée et le bailleur n'a fourni aucun élément probant permettant de comparer l'état du parquet avant l'entrée et après la sortie du locataire, de sorte que la Cour n'est pas en mesure de déterminer si un ponçage du parquet de la pièce visée était nécessaire au vu de l'état général de celui-ci, indépendamment des éventuelles griffures et salissures causées par le chien du locataire. Ainsi, le recourant n'a pas établi qu'il incombait à l'intimé de prendre en charge le coût du ponçage du parquet de la chambre de 20 m² mentionnée dans la facture du 22 février 2013.

Au vu de ce qui précède, la somme totale due par le locataire en relation avec les dégâts qui excèdent l'usure normale est de 2'220 fr. Les travaux de peinture d'un mur de 2,50 m² et d'une porte, ainsi que la réparation d'un meuble de cuisine ne nécessitaient pas la surveillance par un architecte - qui a effectué plus de 18 heures d'activité et cinq déplacements - d'autant plus que, selon ce dernier, le bailleur était capable de surveiller des travaux et de coordonner des artisans. Enfin, le bailleur a définitivement renoncé à louer la villa concernée après la sortie du locataire, de sorte que sa demande en paiement d'une indemnité pour une prétendue perte de loyer durant l'exécution des travaux précités n'est pas fondée. Dans la mesure où le recourant a reçu de l'intimé la somme de 2'328 fr., le Tribunal n'a pas violé le droit en rejetant sa demande en paiement et en ordonnant la libération en faveur du locataire de la garantie de loyer (cf. art. 257 e al. 3 CO). Le recours sera donc rejeté.

- 11/12 -

C/17961/2013

E. 4

Aucune violation de l'art. 128 CPC ne peut être reprochée à l'intimé, qui n'a pas usé de procédés téméraires. Par ailleurs, le passage de la réponse relevé par le recourant dans sa réplique ne contient rien d'inconvenant au sens de l'art. 132 al. 2 CPC, l'intimé ne faisant que développer l'un des arguments de sa défense, lequel figurait d'ailleurs déjà dans sa réponse du 31 janvier 2014 au Tribunal (par exemple p. 11, 1er §).

E. 5

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). * * * * *

- 12/12 -

C/17961/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté le 20 mars 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/172/2015 rendu le 9 février 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17961/2013-6 OSD. Au fond : Le rejette. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ

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 art. 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.

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