

# **GE\_GERICHTE ACJC/231/2019 vom 18. Februar 2019**

GE Cour de justice, 2019-02-18, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_231\\_2019](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_231_2019)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/231/2019 du 18 février 2019

IT: GE\_GERICHTE ACJC/231/2019 del 18 febbraio 2019

## **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).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2ème éd. 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_594/2012 du 28 février 2013 consid. 1.1).

### **E. 1.2**

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

- 5/7 -

C/29966/2017

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

### **E. 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).

### **E. 1.4**

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

### **E. 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).

### **E. 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.

### **E. 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

- 6/7 -

C/29966/2017 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).

### **E. 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 bailleuse 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 bailleuse 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.

### **E. 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). \* \* \* \* \*

- 7/7 -

C/29966/2017 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.

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