



POUVOIR JUDICIAIRE

C/10308/2020

ACJC/748/2023

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 12 JUIN 2023**

Entre

Monsieur A _____, domicilié _____ (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 24 août 2022, comparant par Me Marco CRISANTE, avocat, rue du Conseil-Général 18, 1205 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

Et

Madame B _____ et **Monsieur C** _____, p.a. D _____ SA [agence immobilière], _____, intimés, comparant tous deux par Me Pascal PETROZ, avocat, rue du Mont-Blanc 3, case postale, 1211 Genève 1, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/633/2022 du 24 août 2022, reçu par les parties le 31 août 2022, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ à verser à C_____ et B_____ la somme de 6'956 fr. 25, avec intérêts à 5% dès le 15 février 2019, à titre de trop-perçu de loyers du 1^{er} novembre 2018 au 31 mai 2019 (ch. 1 du dispositif), condamné A_____ à verser à C_____ et B_____ la somme de 1'500 fr., avec intérêts à 5% dès le 9 juin 2020, à titre de participation aux frais de réparation de la cuisine et de l'électroménager (ch. 2), condamné A_____ à verser à C_____ et B_____ la somme de 500 fr., avec intérêts à 5% dès le 9 juin 2020, à titre de participation aux frais de réparation des boiseries (ch. 3), autorisé la libération en faveur de C_____ et B_____ de la garantie bancaire de 2'420 fr. constituée par A_____ auprès de E_____, le montant ainsi versé venant en déduction des sommes dues selon les points 1 à 3 du dispositif (ch. 4), prononcé la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 1_____, à concurrence de 6'956 fr. 25 avec intérêts à 5% dès le 15 février 2019 (ch. 5), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6) et dit que la procédure était gratuite (ch. 7).
- B.**
- a.** Par acte déposé le 30 septembre 2022 à la Cour de justice, A_____ (ci-après : le locataire ou l'appelant) a formé appel contre ce jugement, concluant à son annulation. Il conclut, cela fait, à ce que B_____ et C_____ (ci-après : les bailleurs ou les intimés) soient déboutés de toutes leurs conclusions et à ce que la libération de la garantie bancaire qu'il a constituée le 30 août 2004, auprès de la société E_____ SA, soit ordonnée en sa faveur.
- b.** Dans leur réponse du 3 novembre 2022, B_____ et C_____ ont conclu à la confirmation du jugement entrepris.
- c.** L'appelant a répliqué le 7 décembre 2022, persistant dans ses conclusions.
- d.** Les intimés n'ayant pas dupliqué, les parties ont été avisées le 2 février 2023, par le greffe de la Cour, de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** Le 9 juillet 2004, C_____, en qualité de bailleur, et A_____, en qualité de locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 3 pièces situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis rue 2_____ no. _____ à Genève, destiné à usage d'habitation exclusivement.
- Le bail a été conclu pour une durée initiale d'une année, du 1^{er} juillet 2004 au 30 juin 2005, renouvelable ensuite tacitement d'année en année, le préavis de résiliation étant de trois mois.
- Le loyer annuel a été initialement fixé à 9'675 fr., soit 806 fr. 25 par mois. Aucune provision relative au chauffage et à l'eau chaude n'a été prévue dans le contrat de bail.

Selon les clauses particulières du contrat de bail, le locataire était informé qu'à partir du 1^{er} août 2007, le loyer annuel serait porté à 11'400 fr., soit 950 fr. par mois. Cette clause n'a toutefois pas été appliquée par la suite.

Selon ces mêmes clauses, les locaux étaient loués entièrement rénovés et réaménagés par le bailleur.

Aucun état des lieux d'entrée n'a été produit dans la procédure.

b. Le 30 août 2004, le locataire a constitué une garantie de loyer d'un montant de 2'420 fr. auprès de E____ SA.

c. Par pli du 23 septembre 2005, le locataire a été informé que les propriétaires de l'immeuble étaient C____ et B____, cette lettre faisant office d'avenant au bail.

d. Le locataire a payé des charges en sus du loyer, s'élevant à environ 400 fr. tous les deux mois.

Pendant les deux premières années de location, il s'est également acquitté d'un montant de 395 fr. en sus du loyer, en faveur des bailleurs.

e. Trois ans après son emménagement, le locataire a posé de la moquette et un parquet laminé par-dessus la moquette dans le salon et le couloir, afin d'atténuer les bruits que faisait le parquet.

f. Le 16 septembre 2018, le locataire a emménagé à l'avenue du Lignon 44 avec son épouse et ses deux fils.

Il a sous-loué l'appartement sis à l'avenue Tronchin, sans en avertir les bailleurs.

g. Par pli du 10 janvier 2019, les bailleurs ont fait part à la régie de leurs soupçons quant à la sous-location de l'appartement litigieux.

h. Le 8 mai 2019, la police est intervenue dans l'appartement du locataire. Elle y a trouvé cinq personnes, toutes sans autorisation de séjourner en Suisse, et a constaté la présence de cinq matelas posés sur le sol de l'appartement.

Selon les procès-verbaux de leur audition par la police, ces personnes ont toutes affirmé être logées par A____. La première personne a déclaré devoir lui payer 400 fr. par mois depuis quatre mois mais n'avoir payé que deux mensualités. La deuxième personne a déclaré devoir lui payer 450 fr. par mois depuis trois mois mais n'avoir payé que deux mensualités. La troisième personne a déclaré devoir lui payer 450 fr. par mois depuis trois semaines mais n'avoir payé aucune mensualité. La quatrième personne a déclaré devoir lui payer un loyer dont il ignorait le montant depuis près d'un mois mais n'avoir payé aucune mensualité. Enfin, la cinquième personne a déclaré ne devoir aucun loyer.

Lors de son audition par la police, le locataire a déclaré avoir reçu de main à main un loyer de 300 fr. d'une personne et de 450 fr. d'une autre. Une troisième

personne qu'il connaissait ne lui versait pas de loyer. Une quatrième personne lui avait versé 400 fr. de loyer depuis quatre mois, pour deux occupants.

i. Par avis du 16 mai 2019, les bailleurs ont résilié le bail pour le 30 juin 2019, pour sous-location non-autorisée.

j. Le congé n'a pas été contesté par le locataire.

k. Le 31 mai 2019, un état des lieux de sortie s'est déroulé en présence du locataire, lors duquel de nombreuses réserves ont été émises, dont notamment la porte du congélateur cassée, divers meubles abîmés dans la cuisine, la porte d'accès cuisine cassée ou encore la porte d'entrée abîmée suite à la pose d'un nouveau cylindre par le locataire. Le locataire a refusé de signer le procès-verbal dressé à cette occasion.

l. Par pli du 5 juin 2019, la régie a rappelé au locataire les défauts constatés lors de l'état des lieux de sortie, indiquant que les travaux qui seraient entrepris le seraient à sa charge. Les défauts suivants étaient listés :

- Parquet posé sur la moquette dans le séjour et dans le couloir,
- Porte du congélateur cassée,
- Meubles de cuisine abîmés,
- Porte d'accès à la cuisine cassée,
- Plaque vitrocérame très abîmée,
- Tringle à rideaux au salon,
- Nettoyage de l'appartement incomplet,
- Manque des clés de la boîte aux lettres,
- Porte de l'appartement abîmée avec l'installation d'un verrou dont les clés n'avaient pas été remises.

m. Les bailleurs ont entrepris des travaux dans l'appartement, lesquels ont engendré des frais d'un montant de 21'916 fr. au total, à savoir :

- 1'440 fr. selon une facture du 3 juillet 2019 de l'entreprise F_____ pour la réfection du parquet dans tout l'appartement;
- 8'510 fr. 50 selon une facture du 9 juillet 2019 de l'entreprise G_____ SARL pour divers travaux de menuiserie sur les meubles de la cuisine (portes, faces et rayons) ainsi que le remplacement du plan de travail;
- 3'809 fr. et 3'380 fr. selon des factures du 11 juillet 2019 de l'entreprise H_____ SA pour la réfection de la peinture et des boiseries dans tout l'appartement;

- 4'706 fr. 50 selon une facture du 12 juillet 2019 de l'entreprise I_____ pour le remplacement de tout l'électroménager de la cuisine (cuisinière, plaques de cuisson, réfrigérateur, hotte, lave-vaisselle).

n. Le 8 mai 2020, un commandement de payer, poursuite n° 1_____, a été notifié au locataire pour un montant de 22'950 fr., avec intérêts à 5% dès le 15 décembre 2018, à titre de différence entre neuf mois de loyer de sous-location non autorisée et le loyer principal, ainsi que pour un montant de 21'916 fr., avec intérêts à 5% dès le 31 mai 2019, à titre de réparation des dommages constatés lors de la remise de l'appartement loué.

Le locataire y a formé opposition totale.

o. Le 8 juin 2020, les bailleurs ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une demande en paiement.

Vu l'échec de la tentative de conciliation, une autorisation de procéder leur a été délivrée le 22 septembre 2020.

Le 19 octobre 2020, les bailleurs ont saisi le Tribunal des baux et loyers d'une demande en paiement, concluant à ce que le locataire soit condamné à leur verser les sommes de 24'243 fr. 75 avec intérêts à 5% dès le 15 décembre 2019, à titre de trop-perçu de loyer de septembre 2018 à mai 2019, et de 21'916 fr. avec intérêts à 5% dès le 31 mai 2019, à titre de frais de remise en état de la chose louée, à ce que la garantie de loyer soit intégralement libérée en leur faveur et à ce que la mainlevée de l'opposition au commandement de payer soit prononcée.

p. Par pli du 16 décembre 2020, le locataire a contesté les faits présentés par les bailleurs.

q. Dans sa réponse et demande reconventionnelle du 8 février 2021, le locataire a conclu, sur demande principale, au déboutement des bailleurs, et sur demande reconventionnelle, à la libération de la garantie de loyer en sa faveur.

r. Dans leur mémoire-réponse du 18 mars 2021, les bailleurs ont conclu à ce que le locataire soit débouté de ses conclusions reconventionnelles et produit des pièces complémentaires. A teneur des photographies produites, l'appartement sous-loué était à tout le moins partiellement meublé.

s. Lors de l'audience de débats d'instruction du 22 juin 2021, les bailleurs ont sollicité l'audition de témoins, l'apport de la procédure pénale et la production par le locataire de toutes les quittances des loyers encaissés.

Le locataire a sollicité la production de pièces et l'audition de témoins.

t. Par ordonnance du 8 juillet 2021, le Tribunal a ordonné l'apport de la procédure pénale P/3_____/2019 diligentée contre le locataire en vue de déterminer le montant des sous-loyers perçus, l'audition des cinq témoins requis par les parties et réservé l'admission d'éventuels autres moyens de preuve à un stade ultérieur de la procédure.

u. Lors de l'audience du 22 juin 2021, le Tribunal a procédé à l'audition des parties.

A_____ a déclaré qu'il avait sous-loué l'appartement à trois personnes au même prix qu'il le louait lui-même et qu'il n'avait jamais dit à la régie avoir réclamé 700 fr. par mois par sous-locataire. Ses sous-locataires le payaient de mains à mains et il ne disposait d'aucune quittance. Ces derniers temps, ils ne lui avaient d'ailleurs rien payé. Il a confirmé que cinq personnes avaient été retrouvées dans son appartement et qu'il y avait cinq matelas. Il a toutefois précisé que deux des personnes qui se trouvaient dans l'appartement n'avaient pas son autorisation d'y être. Il a également déclaré qu'aucuns travaux n'avaient été entrepris dans son appartement depuis le début du bail. Il avait lui-même posé le parquet avec ses frères, trois ans environ après le début du bail, refait les peintures et changé les plaques de cuisson.

C_____ a déclaré ne pas avoir procédé à un amortissement sur les factures de remise en état. L'appartement avait été rénové en 2001 ou 2002. Lors d'une réunion à la régie, le locataire avait dit que chaque sous-locataire payait un loyer de 700 fr. par mois.

v. Lors de son audition du 22 mars 2022, l'épouse du locataire a déclaré qu'elle avait emménagé dans l'appartement en 2004 et qu'à cette époque l'appartement n'était pas neuf et le parquet en mauvais état. De la moquette avait ainsi été posée pour atténuer le bruit. Ils n'avaient pas refait la peinture et la régie n'avait entrepris aucune remise en état depuis leur emménagement. Ils avaient quitté l'appartement en septembre 2018 et il avait été sous-loué dès novembre 2018 à trois personnes. Ils avaient toujours eu des problèmes pour encaisser les loyers.

Le fils cadet du locataire a confirmé avoir quitté l'appartement en septembre 2018. L'appartement avait ensuite été sous-loué à trois personnes qui devaient prendre en charge le loyer. Il avait été sous-loué dans l'optique qu'il le reprenne une fois son apprentissage terminé.

Le beau-frère du locataire a déclaré l'avoir aidé à poser un parquet flottant qui pouvait être démonté facilement et à repeindre les murs en blanc dans l'appartement.

w. Le Tribunal a encore procédé à l'audition d'un témoin lors de l'audience du 10 juin 2022.

La gérante auprès de la régie en charge de l'immeuble a déclaré que lors de la réunion qui s'était tenue avec le locataire et les bailleurs, le locataire n'avait ni infirmé ni confirmé le montant des sous-loyers. Il avait toutefois confirmé qu'il y avait plusieurs personnes dans son appartement.

Lors de cette même audience, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions.

A l'issue de celle-ci, la cause a été gardée à juger.

D. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a considéré qu'une sous-location non-autorisée avait débuté en novembre 2018. Le locataire avait déclaré devant la police qu'il recevait des loyers ayant oscillé entre 300 et 450 fr. par mois de cinq sous-locataires. Les bailleurs n'avaient apporté aucune preuve d'un loyer supérieur et aucune quittance n'avait été produite par le locataire. Faisant usage de son pouvoir d'appréciation, le Tribunal a ainsi retenu que le sous-loyer total de l'appartement était de 2'000 fr., soit que chacun des cinq locataires s'était acquitté de 400 fr. par mois. Le loyer et les charges dues par le locataire s'élevant à 806 fr. 25 par mois, le gain perçu était de 993 fr. 75 par mois, à compter du 1^{er} novembre 2018 jusqu'au 31 mai 2019. Au total, le locataire a été condamné à verser aux bailleurs 6'956 fr. 25 avec intérêts à 5% dès le 15 février 2019 (date moyenne).

S'agissant du remboursement de divers travaux réclamés par les bailleurs suite à l'état des lieux de sortie, le Tribunal a retenu que le locataire était resté dans l'appartement près de quinze ans sans qu'aucuns travaux n'y soient entrepris par les bailleurs. L'appartement avait été rénové en 2001 ou en 2002, soit avant l'entrée du locataire. En raison de l'amortissement, les frais de réfection des parquets et de peinture n'ont pas été mis à la charge du locataire. Le Tribunal a toutefois considéré que les meubles de la cuisine étaient très abîmés, au-delà d'une usure normale. Faisant usage de son pouvoir d'appréciation, il a condamné le locataire à verser aux bailleurs une somme de 1'500 fr., avec intérêts à 5% dès le 9 juin 2020, à titre de participation aux travaux de réfection à neuf de la cuisine. Par ailleurs, le Tribunal a retenu que la porte d'accès à la cuisine et la porte palière étaient endommagées. Tenant compte de l'amortissement des boiseries et en équité, il a condamné le locataire à verser aux bailleurs une somme de 500 fr., avec intérêts à 5%.

Enfin, le Tribunal a ordonné la libération de la garantie de loyer constituée par le locataire en faveur des bailleurs et prononcé la mainlevée définitive de l'opposition formée par le locataire à la poursuite n° 1_____, à concurrence d'un montant de 6'956 fr. 25 avec intérêts à 5% dès le 15 février 2019.

EN DROIT

1. 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, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2^{ème} éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

1.2 En l'espèce, les dernières conclusions des intimés en première instance portaient notamment sur le paiement de sommes supérieures à 10'000 fr. La voie de l'appel est donc ouverte.

1.3 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

1.4 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

1.5 La valeur litigieuse de la présente affaire étant supérieure à 30'000 fr. et la cause ne concernant pas l'un des cas prévus par l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la procédure ordinaire s'applique (art. 219 CPC).

- 2.** L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir constaté les faits de façon incomplète et inexacte, en retenant qu'il avait perçu un sous-loyer de 2'000 fr. par mois (à savoir 400 fr. pour chacun des sous-locataires) du 1^{er} novembre 2018 au 31 mai 2019. Il reproche au Tribunal d'avoir usé de son pouvoir d'appréciation de manière arbitraire et, ce faisant, d'avoir violé les art. 8 CC et 423 al. 1 CO.

2.1 Selon l'art. 423 al. 1 CO, lorsque la gestion n'a pas été entreprise dans l'intérêt du maître, celui-ci n'en a pas moins le droit de s'approprier les profits qui en résultent.

Cette disposition vise l'hypothèse de la gestion d'affaires imparfaite de mauvaise foi; la gestion d'affaires est qualifiée d'imparfaite lorsqu'elle est entreprise non pas dans l'intérêt du maître, mais dans celui du gérant ou d'un tiers; elle est dite "de mauvaise foi" lorsque son auteur sait ou devrait savoir qu'il s'immisce dans la sphère d'autrui sans avoir de motif pour le faire, commettant ainsi un acte d'usurpation; ce genre d'usurpation est reconnu, notamment, en cas d'utilisation sans droit de la chose d'autrui (ATF 126 III 69 consid. 2a p. 72; arrêts du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013, 4A_456/2010 du 18 avril 2011; 4A_310/2007 du 4 décembre 2007).

A la suite d'un revirement de jurisprudence, le Tribunal fédéral a admis que l'art. 423 al. 1 CO était applicable lorsqu'un locataire, procédant à une sous-location non autorisée, excédait ainsi les limites du droit que lui confère le contrat et, en sous-louant sans droit la chose d'autrui, empiétait sur le patrimoine du bailleur et gérait l'affaire d'autrui (ATF 126 III 69 consid. 2b p. 73; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013 consid. 2.1.1).

Le juge dispose d'une certaine marge d'appréciation dans la fixation du montant des profits à restituer aux bailleurs (art. 4 CC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_456/2010 précité consid. 4; HERITIER-LACHAT/CHAPPUIS, in Commentaire

Romand, Code des obligations I, 2021, 3ème éd., n. 22 ad art. 423 CO; CHAPPUIS, La restitution des profits illégitimes, 1991, p. 51 s.; SCHMID, Zürcher Kommentar, 1993, n. 127 ad art. 423 CO).

2.2 La prétention du maître en restitution des profits suppose que des profits aient été réalisés par le gérant et qu'il existe un lien de causalité entre ceux-ci et l'ingérence; seuls les profits effectivement obtenus sont dus (arrêt du Tribunal fédéral 4A_456/2010 du 18 avril 2011 consid. 4; HERITIER-LACHAT/CHAPPUIS, op. cit., n. 17 et 22 ad art. 423 CO). Le fardeau de la preuve incombe au maître (arrêt du Tribunal fédéral 4A_456/2010 précité consid. 4).

Le sous-bailleur n'a en principe pas le droit de tirer un bénéfice de la sous-location, étant rappelé que le loyer de la sous-location doit être déterminé en comparaison avec le bail principal sans référence aux art. 269 et ss CO (BOHNET/MONTINI, Commentaire pratique - Droit du bail à loyer et à ferme, 2^{ème} éd., n. 39 ad art. 262 CO; LACHAT/GROBET THORENS, Le bail à loyer, édition 2019, p. 730).

D'après la jurisprudence du Tribunal fédéral, l'art. 262 al. 2 let. b CO sert les intérêts du bailleur principal, qui ne doit pas se sentir grugé parce que le locataire, sans prestations supplémentaires, retire de la sous-location un profit beaucoup plus élevé que le bailleur de la location (ATF 119 II 353 consid. 6c; arrêt du Tribunal fédéral 4C_331/2004 du 17 mars 2005 consid. 1.2.1, résumé in RS 2005 p. 316; LACHAT/GROBET THORENS, op. cit., p. 731, note 69).

Le calcul des profits peut être délicat, en particulier parce que le gérant détient des informations et que le fardeau de la preuve incombe au maître (art. 8 CC), comme la preuve du lien de causalité entre l'ingérence et les profits. La doctrine et la jurisprudence accordent dans ce cas au maître une action tendant à la remise de comptes, d'informations et de documents. Cette action est fondée sur l'art. 2 al. 1 CC. En tout état de cause, il faut admettre que par une application analogique de l'art. 42 al. 2 CO, le tribunal peut établir en équité le montant des profits qui doivent être restitués (ATF 144 III 43 consid. 4.2; ATF 143 III 297 consid. 8.2.5.2; HERITIER-LACHAT/CHAPPUIS, op. cit., n. 22 ad art. 423 CO).

Lorsque le locataire fournit au sous-locataire des prestations supplémentaires, par exemple en mettant du mobilier, des services, de la vaisselle, des équipements à disposition de ce dernier, il est autorisé à lui réclamer une rémunération en contrepartie (ATF 119 II 353 consid. 5c; LACHAT/GROBET THORENS, op. cit., p. 730). En cas de prestations supplémentaires du locataire, le Tribunal fédéral a admis une marge de 20% pour du mobilier (ATF 119 II 353 consid. 5c; LACHAT/GROBET THORENS, op. cit., p. 732). Lorsque le loyer de la sous-location, en l'absence de prestations supplémentaires, excède de 30 à 40% le loyer principal, il devient abusif (ATF 119 II 353 consid. 6f). Il l'est en tout cas même pour un appartement meublé, lorsqu'il approche du triple du montant dû pour le

loyer principal (LCHAT/GROBET THORENS, op. cit., p.732; ATF 134 III 300 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_687/2011 du 19 janvier 2011 consid. 6).

2.3 En l'espèce, aucune quittance n'a été produite permettant de déterminer le montant du sous-loyer. Selon l'appelant, de telles quittances n'existeraient pas, les paiements s'étant opérés de mains à mains.

Selon les déclarations des sous-locataires lors de leur audition par la police, le montant total perçu par le locataire s'élève à 1'700 fr. (deux mensualités de 450 fr. et deux mensualités de 400 fr.). Lors de cette même audition, le locataire a quant à lui déclaré avoir perçu des sous-locataires un montant total de 2'350 fr. (une mensualité de 300 fr., une mensualité de 450 fr. et quatre mensualités de 400 fr.).

Dans le cadre de la présente procédure, l'épouse du locataire a déclaré que l'appartement avait été sous-loué à compter de novembre 2018. Elle a confirmé qu'ils avaient eu du mal à encaisser les sous-loyers.

Si le montant total des sous-loyers perçus, de même que la période sur laquelle ils ont été encaissés (quatre mois ou sept mois) divergent selon les déclarations, celles-ci sont concordantes quant à l'absence de régularité des paiements.

Il est vrai que sans contrat de bail ou quittances de loyer, il n'est pas possible de déterminer les montants exacts perçus par le locataire. Ceci étant, les bailleurs qui supportent le fardeau de la preuve ne sont pas parvenus à démontrer qu'un gain a effectivement été perçu par le locataire.

En effet, à teneur des déclarations précitées, le locataire aurait perçu un montant se situant entre 425 fr. et 587 fr. 50 par mois, soit des montants inférieurs à son loyer et ce alors qu'il avait mis un appartement à tout le moins partiellement meublé à disposition des sous-locataires.

En retenant que les sous-locataires s'étaient acquittés d'un montant de 400 fr. chacun sur une période de sept mois et sans tenir compte de l'irrégularité du paiement des sous-loyers, le Tribunal a abusé de son pouvoir d'appréciation. Par conséquent, le ch. 1 du dispositif du jugement entrepris sera annulé.

- 3.** L'appelant fait également grief au Tribunal d'avoir mis à sa charge une partie des frais de remise en état de l'appartement, soit en l'occurrence de la cuisine et des boiseries, et ce faisant d'avoir violé les art. 8 CC, 97 et 267 al. 1 CO.

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 lieux d'entrée et celui de sortie (LACHAT/RUBLI, op. cit., p. 1045 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/RUBLI, op. cit., p. 1042; BOHNET/MONTINI, op. cit., n. 29 ss ad art. 267 CO).

L'usure normale des locaux, qui est fonction de leur destination, s'apprécie sur la base de tabelles déterminant la durée de vie moyenne des installations, lesquelles n'ont toutefois qu'une valeur indicative. Le locataire doit donc supporter les frais de réparation de l'installation qui est affectée d'un défaut dû à l'usage anormal de la chose louée. Si une réparation est impossible ou si les coûts en seraient disproportionnés, le preneur ne répond pas de la valeur à neuf de l'installation, mais de sa valeur actuelle (Zustandswert) compte tenu de la dépréciation de la chose due à l'écoulement du temps. Le bailleur ne dispose en revanche 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. En effet, l'indemnité due au bailleur n'a pas pour fin de l'enrichir (arrêt du Tribunal fédéral 4C_261/2006 précité, ibidem et les références).

Conformément à l'art. 8 CC, il appartient au bailleur d'apporter la preuve du défaut excédant l'usure normale, du dommage en résultant et de son étendue (arrêt 4C_261/2006 précité, ibidem).

3.2 En l'espèce, le contrat de bail mentionne que l'appartement a été remis à l'appelant entièrement rénové. Il est toutefois ressorti de la procédure que la rénovation avait en réalité eu lieu deux ou trois ans avant la conclusion du contrat de bail litigieux. Les intimés n'ont pas produit d'état des lieux d'entrée permettant d'établir l'état général de l'appartement et de ses installations à la conclusion du bail.

Pendant toute la durée du contrat, les intimés n'ont exécuté aucun travaux dans l'appartement, soit pendant une période de dix-sept, voire dix-huit ans.

Les parties ne contestent pas que les défauts litigieux n'existaient pas à l'entrée de l'appelant et que l'avis des défauts a été donné à temps. Il reste donc à examiner si ceux-ci excédaient l'usure normale et si les montants mis à la charge de l'appelant sont conformes à l'amortissement qui doit être pris en compte. Demeurent

litigieux devant la Cour les frais de remise en état relatifs à la porte du congélateur cassée, aux meubles de cuisine abîmés, à la porte d'accès à la cuisine cassée et à la porte de l'appartement abîmée, mis à la charge du locataire par le Tribunal.

Boiseries

Les intimés ont réclamé à l'appelant des montants de 3'809 fr. et de 3'380 fr. pour la réfection de la peinture et des boiseries dans tout l'appartement.

Il ressort des photographies produites que les portes d'accès à la cuisine et de l'appartement sont effectivement abîmées au-delà d'une usure normale.

A teneur de la table de longévité des installations, les boiseries ont une durée de vie de 30 ans. Il en est de même des portes extérieures ou intérieures en bois massif. Les portes en matériaux en fibre de bois ou en aggloméré ont une durée de vie de 25 ans.

C'est par conséquent à juste titre que le Tribunal a condamné, en équité, l'appelant au paiement d'une somme de 500 fr. à titre de participation à la réfection des boiseries de l'appartement.

Cuisine

Les intimés ont réclamé à l'appelant un montant de 4'776 fr. 50 pour le remplacement de tout l'électroménager de la cuisine et un montant de 8'510 fr. 50 pour divers travaux de menuiseries sur les meubles de la cuisine (portes, faces et rayons) ainsi que le remplacement du plan de travail.

La table de longévité des installations mentionne des durées d'amortissement de 10 ans pour un réfrigérateur avec compartiment de congélation intégré et de 15 à 20 ans pour l'agencement de cuisine, selon la qualité des matériaux utilisés. Le réfrigérateur, dont seule la porte du congélateur était cassée à teneur de l'état des lieux de sortie, n'avait par conséquent plus de valeur résiduelle au moment de la restitution de l'appartement.

S'agissant de l'agencement de la cuisine, si les photographies produites permettent effectivement de constater qu'il est abîmé par endroits, les intimés n'ont pas démontré que les défauts reprochés à l'appelant excèderaient l'usure normale. La rénovation des locaux date d'il y a dix-sept ou dix-huit ans et il ne ressort pas des faits établis que l'agencement de la cuisine avait une qualité supérieure à la moyenne.

Aucun montant ne saurait dès lors être imputé à l'appelant à ce titre.

Au vu de ce qui précède, l'appelant devra verser une somme de 500 fr. aux intimés pour la réfection des boiseries, avec intérêts à 5% l'an dès le 9 juin 2020.

Le jugement entrepris sera par conséquent réformé en ce sens.

Vu le résultat de la présente procédure, la libération de la garantie bancaire sera ordonnée en faveur des intimés à hauteur de 500 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 9 juin 2020, le solde étant libéré en faveur du locataire.

Dans la mesure où la libération précitée suffit à couvrir le montant dû aux bailleurs, il n'y a pas lieu de prononcer la mainlevée définitive de l'opposition formée dans le cadre de la poursuite n° 1_____.

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 30 septembre 2022 par A_____ contre le jugement JTBL/633/2022 rendu le 24 août 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10308/2020-6-OOD.

Au fond :

Annule les chiffres 1, 2, 4 et 5 du dispositif du jugement entrepris et, statuant à nouveau :

Autorise la libération, à concurrence de 500 fr. avec intérêts à 5% dès le 9 juin 2020, de la garantie bancaire constituée par A_____ auprès de E_____ en faveur de C_____ et B_____, le solde devant être libéré en faveur de A_____.

Confirme le jugement entrepris pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Nevena PULJIC et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

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.