Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4P.187/2006 /ech

Arrêt du 1er novembre 2006
Ire Cour civile

Composition
MM. les Juges Corboz, Président, Favre et Mathys.
Greffier: M. Ramelet.

Parties
M._____,
recourante, représentée par Me Dominique de Weck,

contre

X._____ SA,
intimée, représentée par Me Dominique Burger,
Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève, case postale 3108, 1211 Genève 3.

Objet
garantie du juge impartial, appréciation arbitraire des preuves,

recours de droit public contre l'arrêt de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève du 12 juin 2006.

Faits:
A.
A.a Le 20 novembre 1985, N._____ a remis à bail à Y._____ SA, dont C._____ était administrateur, un magasin d'exposition avec arcade commerciale, à Genève, que le locataire destinait à l'achat, la vente et l'exposition d'automobiles; le bail commercial était conclu pour une durée de 10 ans, renouvelable de 5 ans en 5 ans.

La faillite de Y._____ SA ayant été déclarée le 9 décembre 1993, deux nouveaux baux ont été conclus, en remplacement de l'accord précité, entre N._____, en tant que bailleur, et, conjointement, Z._____ SA et M._____, épouse de C._____, en tant que locataires. Le premier contrat portait sur la location du magasin d'exposition avec l'arcade commerciale, alors que le second avait trait à une annexe au magasin. Ces baux, passés pour une durée initiale de 5 ans, soit du 1er mars 1994 au 28 février 1999, étaient renouvelables ensuite tacitement d'année en année. Les loyers annuels, sans les charges, avaient été fixés à 74'670 fr. pour le magasin d'exposition et à 25'470 fr. pour l'annexe.
A.b A une date indéterminée, X._____ SA a acquis les biens-fonds de N._____, auquel elle a succédé dans tous ses droits et obligations de bailleur.

Par avis officiels du 16 janvier 1998, X._____ SA a résilié les deux baux pour l'échéance du 28 février 1999; ces congés n'ont pas été contestés par les locataires.

Les locataires n'ayant pas restitué les locaux à la fin du bail, X._____ SA a déposé une demande d'évacuation. Par accord du 21 juin 1999 intervenu devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève, Z._____ SA et M._____ ont pris l'engagement de quitter les locaux au 30 juillet 1999.

Par la suite, à une date inconnue, Z._____ SA a été déclarée en faillite.
A.c Le 31 juillet 1999, un premier procès-verbal d'état des lieux de sortie a été établi. Sous la rubrique "le locataire reconnaît être responsable des dégâts mentionnés ci-dessous. Il s'engage à payer les travaux de réparation ou de remise en état sur simple présentation des factures et devis", les travaux suivants étaient indiqués :
« - Réparer et peindre la devanture,

- Nettoyer et décaper le blanc sur les vitrines,

- Déposer tous les miroirs contre murs et piliers,

- Terminer le démontage du bureau intérieur,

- Nettoyer les extérieurs et évacuer deux véhicules,

- Démonter paroi bois poster Lémania,

- Démonter le bac à sable,

- Suite démontage du bureau remettre en état le faux plafond ».

Ce constat, rédigé par D._____, employé de la régie de la bailleresse, a été signé par le prénommé et par C._____. Il a été retenu que dès l'instant où les locaux étaient encore occupés le 31 juillet 1999, il était entendu que C._____ allait effectuer les travaux susdécrits dans la semaine suivante.
Un second procès-verbal d'état des lieux de sortie a été établi le 2 août 1999. Ce document, dressé et signé par un autre employé de la régie susmentionnée, qui constatait l'existence de douze dégâts et énumérait les réparations à opérer, n'a pas été signé par les locataires. L'employé en question a déclaré sous la foi du serment que le 2 août 1999 « il n'y avait pas de gros dégâts ... (mais) des interventions que le locataire sortant devait effectuer ».

C._____ a restitué les clés des locaux le 3 août 1999.

Le 4 août 1999, à la requête de la société X._____ SA, l'huissier judiciaire E._____ a examiné les locaux en cause; il a dressé un procès-verbal de ses constatations, auquel il a joint 20 photographies en couleur, illustrant ce qui suit:
« - l'enlèvement d'un cache-radiateur,

- le démontage d'un lavabo,

- le démontage, voire l'arrachage d'interrupteurs et de prises électriques,

- le démontage, voire l'arrachage de canaux électriques,

- les bris des miroirs,

- l'arrachage de la moquette,

- les bris de vitres,

- le descellement partiel du coffre-fort,

- les détritus alentour».

Le 10 août 1999, X._____ SA, par la plume de son conseil, a avisé les locataires des défauts ayant fait l'objet du constat d'huissier.

A.d Le 19 août 1999, l'entreprise W._____, a remis à la bailleresse un rapport émanant d'un ingénieur électricien sur l'état des installations électriques des locaux. Il a été constaté que cet ingénieur électricien a relevé que le 11 août 1999 les installations électriques présentaient un caractère de dangerosité et que « certaines parties » manquaient, le montant des réparations électriques étant estimé à un minimum de 12'000 fr.
B.
B.a Après l'échec d'une tentative de conciliation, X._____ SA (la demanderesse) a saisi le Tribunal des baux et loyers et requis que M._____ (la défenderesse) soit condamnée au paiement de diverses réparations, qu'elle a chiffrées comme il suit:

« - Electricité 12'000.00 fr.

- Maçonnerie pour marbrier 1'562.00 fr.

- Réparation sol carrosserie 700.00 fr.
- Marbrier selon facture entreprise Rossi 700.00 fr.
- Evacuation de divers déchets 3'222.00 fr.

- Démolition socle béton et container 2'257.50 fr.

- Réparation porte coulissante carrosserie 1'657.20 fr.

- Vitrages divers 4'100.00 fr.

- Nettoyages divers 2'900.00 fr.

- Hampe pour drapeaux et pose 11'550.00 fr-

- Porte du local de lavage 10'560.00 fr.

- Peinture et restauration intérieure 39'131.30 fr.

- Auvent carrosserie 3'500.00 fr.

- Réfection imposte 1'076.00 fr.
- Démolition miroirs, parois, bureau et estrade 10'836.00 fr.
- Conduite de chantier 5'344.00 fr.
- Frais d'expertise électrique 1'769.00 fr.

- Frais d'huissier 1'952.50 fr.

_____
total: 115'956.00 fr. ».

Ce total est toutefois erroné, l'addition des différents postes de la demande donnant un total de 114'817 fr.50.

M._____ s'est opposée à la demande. Elle a notamment fait valoir que les locaux au moment de leur restitution étaient dans le même état que lorsqu'elle en avait pris possession 15 ans auparavant et que toute dégradation qui serait survenue relèverait de l'usure normale. De plus, en l'absence d'un état des lieux d'entrée, la comparaison avec l'état des lieux de sortie ne serait pas possible, de sorte que la demanderesse n'est pas à même de prouver un quelconque dommage. La défenderesse a formé une reconvention tendant au paiement de 28'802 fr. 75 à titre de solde de chauffage.
X._____ SA a admis la reconvention à concurrence de 10'508 fr.30 et diminué le montant réclamé initialement, qu'elle a ramené à 112'234 fr., sous déduction du montant dont elle s'est reconnue débitrice.
Le Tribunal des baux et loyers a ordonné des enquêtes. Il en ressort que c'est après le départ de la locataire

que des déprédations ont été constatées (bris de miroirs, arrachage d'installations électriques et de moquette, démontage d'un faux-plafond, descellement d'un coffre-fort, sciage de mâts porte-drapeaux), en sorte que les locaux paraissaient laissés à l'abandon.
B.b Par jugement du 13 octobre 2003, le Tribunal des baux et loyers a condamné la défenderesse à payer à la demanderesse 2'657 fr. 20, et, sur demande reconventionnelle de M._____, condamné X._____ SA à lui payer 10'508 fr. 30.

Saisie d'un appel de la demanderesse, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève, par arrêt du 5 avril 2004, a annulé le jugement précité et renvoyé la cause au Tribunal des baux et loyers pour complément d'instruction. La cour cantonale a jugé que la demanderesse avait avisé en temps utile les locataires des déprédations constatées, si bien qu'il y avait lieu, contrairement à l'opinion du Tribunal des baux et loyers, d'entrer en matière sur la totalité des dégâts décrits dans la demande. Sous cet angle, la Chambre d'appel a relevé que ledit Tribunal n'avait pas procédé à des enquêtes pour déterminer le montant définitif du dommage à réparer en tenant compte de l'usure normale des installations pendant la durée du bail, d'où la décision de lui renvoyer la cause.
B.c Le Tribunal des baux et loyers a ordonné l'ouverture de nouvelles enquêtes, entendant en particulier sept témoins.

Par jugement du 30 novembre 2005, il a considéré que le dommage que la défenderesse devait rembourser à la bailleresse se montait à un total de 85'106 fr.50, plus intérêts à 5 % l'an dès le 30 novembre 2005, et qu'il fallait donner acte à la demanderesse de son engagement de verser à son adverse partie la somme de 10'508 fr.30, la compensation avec le premier montant étant ordonnée à due concurrence.

Cette autorité a retenu que 20 postes de dommage devaient être mis à la charge de la défenderesse. Il s'agit 1) du sol de l'arcade, 2) du sol du dépôt, 3) des objets laissés par la défenderesse, 4) de la démolition du « socle en béton du local container », 5) de la réparation des portes du local carrosserie, 6) du remplacement des vitres détruites, 7) du grattage de la peinture sur les vitres, 8) de la repose des mâts sciés, 9) de la fourniture et pose des deux portes du garage, 10) de la réfection du faux plafond, la dépose du plafond en bois et la pose d'un faux plafond en plâtre, 11) de la réfection des murs, vitrages, radiateurs et maçonnerie du bâtiment A, 12) de la réfection du plafond du bâtiment B, 13) de la réfection des murs, vitrages, radiateurs et maçonnerie du bâtiment B, 14) de la réfection du plafond des WC et du local d'accès du bâtiment B, 15) de la remise en état des murs, serrureries, radiateurs et tuyaux du garage, 16) de la réparation d'une imposte abîmée, 17) des travaux de remise en état de l'installation électrique, 18) de la remise en place de l'auvent de la carrosserie, 19) des frais de l'entreprise W._____ et 20) de la note d'honoraires de l'huissier judiciaire E._____.

Le Tribunal des baux et loyers, à part les postes 1) «sol de l'arcade» et 15) «remise en état des murs, serrureries, radiateurs et tuyaux du garage», n'a pas pris en compte l'usure normale, dans la mesure où les locaux avaient été volontairement saccagés.
B.d Statuant par arrêt du 12 juin 2006 sur l'appel de la défenderesse, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève a confirmé le jugement du 30 novembre 2005. En substance, la cour cantonale a considéré que la bailleresse avait indiqué à temps à la locataire les défauts qui avaient été constatés après la remise des locaux et que la défenderesse devait donc indemniser la demanderesse à raison des dégâts dépassant l'usure normale. Etant donné qu'il avait été établi que la chose louée avait subi des dégradations volontaires après l'établissement des états des lieux de sortie, l'objection de la locataire relative à l'usure normale des locaux constituait un abus de droit. A supposer qu'il faille entrer en matière sur cette objection, a poursuivi la cour cantonale, force serait alors de tenir compte que les premiers juges ont largement pris en compte le facteur de vétusté; la défenderesse, en se voyant condamner à payer 85'106 fr.50, a en effet bénéficié d'une erreur de calcul de ces derniers, puisque l'addition correcte des réparations se montait à 94'935 fr.50 (recte: 93'216 fr.50). De toute manière, le Tribunal des baux et loyers a réduit les frais relatifs au sol en marbre de l'arcade en fonction de la durée
de vie de ce sol. Enfin, s'agissant des mâts qui ont été sciés, leur niveau d'usure doit être considéré « comme total et non conforme à l'usage convenu ».
C.

Parallèlement à un recours en réforme, M._____ forme un recours de droit public au Tribunal fédéral contre l'arrêt susmentionné. Elle conclut à l'annulation dudit arrêt et à l'annulation du point 1 du dispositif du jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 30 novembre 2005. Cela fait, elle requiert que le Tribunal fédéral prononce ce qui suit:

« - Donner acte à Mme M._____ de son engagement de verser à X._____ SA les sommes de CHF 340.– (sol arcade), CHF 322.20 (évacuation objets), CHF 1'657,20 (réparation portes local carrosserie) et CHF 1'000.– (grattage peinture sur vitres) soit au total la somme de CHF 3'319.40.

- Maintenir les points 2 et 3 du dispositif du jugement du Tribunal des baux et loyers du 30 novembre 2005.

- Ordonner la compensation des montants mentionnés pour l'un sous chiffre 2 du jugement du Tribunal des baux et loyers du 30 novembre 2005 et pour l'autre ci-dessus, à concurrence de CHF 3'319.40, la différence devant être à la charge de l'intimée.

- Débouter l'intimée de toutes autres ou contraires conclusions.

- Condamner l'intimée en tous les dépens, lesquels comprendront une équitable indemnité valant participation aux honoraires d'avocat de la recourante ».

L'intimée conclut au rejet du recours et à la confirmation de l'arrêt du 12 juin 2006.

L'autorité cantonale se réfère aux considérants de son arrêt.

Le Tribunal fédéral considère en droit:
1.
Conformément à la règle générale de l'art. 57 al. 5 OJ, il convient en l'espèce de statuer sur le recours de droit public avant le recours en réforme.
2.
Le Tribunal fédéral examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 132 I 140 consid. 1.1; 132 III 291 consid. 1 p. 292).
2.1 Le présent recours a pour partie un contenu identique au recours en réforme connexe que la défenderesse a déposé. Dans sa jurisprudence, le Tribunal fédéral a qualifié d'abusif le procédé consistant à déposer deux recours, dans des écritures certes distinctes, mais en mélangeant les griefs propres à une voie de droit avec ceux propres à une autre (ATF 116 II 92 consid. 1; 115 II 396 consid. 2a p. 397). Il ne s'ensuit pas que deux recours sont irrecevables du seul fait qu'ils ont la même motivation. Mais il ne sera pas entré en matière si les moyens tirés de la violation du droit fédéral et ceux tirés de la violation du droit constitutionnel sont exposés pêle-mêle, à telle enseigne que les arguments avancés à l'appui des deux recours apparaissent irrémédiablement enchevêtrés les uns aux autres (cf. à ce sujet les arrêts les plus récents suivants: 4P.173/2006 du 5 octobre 2006, consid. 2.1 et 4P.17/2006 du 2 mai 2006, consid. 2.1). Lorsque le Tribunal fédéral est confronté à deux recours dont la motivation est similaire, il contrôlera si, pour chaque acte de recours, les moyens invoqués sont recevables dans le cadre de cette voie de droit et satisfont aux exigences de motivation qui y sont propres. Si la réponse est affirmative,
le recours est recevable, quand bien même le recourant reprend textuellement le même grief dans une autre écriture (ATF 118 IV 293 consid. 2a p. 294 s.).

Dans le recours de droit public, la recourante développe notamment un grief ayant trait à la garantie constitutionnelle du juge impartial (art. 30 al.1 Cst.), alors que dans le recours en réforme elle se prévaut explicitement, citations de doctrine et de jurisprudence à l'appui, d'une violation de l'art. 267 CO. C'est dire que les deux recours sont recevables, bien qu'ils comportent dix pages rigoureusement identiques.
2.2 Le recours de droit public au Tribunal fédéral est ouvert contre une décision cantonale pour violation des droits constitutionnels des citoyens (art. 84 al. 1 let. a OJ).

L'arrêt rendu par la cour cantonale, qui est final, n'est susceptible d'aucun autre moyen de droit sur le plan fédéral ou cantonal dans la mesure où la recourante invoque la violation directe d'un droit de rang constitutionnel, de sorte que la règle de la subsidiarité du recours de droit public est respectée (art. 84 al. 2 et 86 al. 1 OJ). En revanche, si la recourante soulève une question relevant de l'application du droit fédéral, le grief n'est pas recevable, parce qu'il pouvait faire l'objet d'un recours en réforme (art. 43 al. 1 et 84 al. 2 OJ).

La recourante est personnellement touchée par la décision attaquée, qui la condamne à paiement, de sorte qu'elle a un intérêt personnel, actuel et juridiquement protégé à ce que cette décision n'ait pas été prise en violation de ses droits constitutionnels; en conséquence, elle a qualité pour recourir (art. 88 OJ).

Saisi d'un recours de droit public, le Tribunal fédéral n'examine que les griefs d'ordre constitutionnel invoqués et suffisamment motivés dans l'acte de recours (art. 90 al. 1 let. b OJ; ATF 130 I 26 consid. 2.1 p. 31, 258 consid. 1.3 p. 261/262).

Dans un recours de droit public pour arbitraire, les moyens de fait ou de droit nouveaux sont prohibés (ATF 124 I 208 consid. 4b p. 212). Le Tribunal fédéral se fonde dès lors sur l'état de fait tel qu'il a été retenu dans l'arrêt attaqué, à moins que le recourant ne démontre que la cour cantonale a retenu ou, au contraire, ignoré de manière insoutenable des faits déterminants pour l'issue de la querelle (ATF 118 Ia 20 consid. 5a p. 26). Le recours de droit public n'étant pas un appel, il n'appartient pas au Tribunal fédéral de substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité cantonale; il n'entre par conséquent pas en matière sur les griefs revêtant un caractère appellatoire (ATF 129 I 113 consid. 2.1 p. 120; 128 III 50 consid. 1c).
2.3 Sous réserve d'exceptions non réalisées en l'espèce, le recours de droit public n'est qu'une voie de cassation et ne peut tendre qu'à l'annulation de la décision attaquée (ATF 132 III 291 consid. 1.5; 131 I 291 consid. 1.4). Dans la mesure où les conclusions de la recourante ne se limitent pas à cela - ainsi lorsqu'elle s'en prend au jugement du Tribunal des baux et loyers ou lorsqu'elle formule des conclusions actives - et où celles de l'intimée proposent autre chose que l'irrecevabilité du recours ou son rejet, leurs conclusions sont irrecevables.
3.
3.1 A l'appui de son premier moyen, la recourante prétend que la cour cantonale a violé les art. 29 al. 1 et 30 al. 1 Cst. en faisant preuve de partialité dans l'arrêt entrepris. Se référant aux dépositions de six témoins, elle affirme que la Chambre d'appel n'a pas pu admettre qu'il avait été démontré que les locaux loués à la défenderesse avaient subi des dégradations volontaires postérieurement à l'établissement des états des lieux de sortie, dégâts décrits par l'huissier judiciaire et l'entreprise W._____. La recourante souligne qu'elle a « la nette impression » que la cour cantonale n'a tenu compte que des témoignages qui étaient favorables à l'intimée, procédé qui « aurait contamin(é) dans sa totalité » l'arrêt critiqué.
3.2
3.2.1 La recourante ne développe aucune argumentation à propos de l'art. 29 al. 1 Cst, qui garantit que le justiciable ait accès aux tribunaux (cf. sur cette notion Andreas Auer/Giorgio Malinverni/Michel Hottelier, Droit constitutionnel suisse, vol. II, ch. 1199 ss, p. 562 ss). De fait, la recourante ne se plaint nullement de déni de justice, mais semble invoquer la partialité à son endroit de l'autorité cantonale.
3.2.2 Toute personne a droit à ce que sa cause soit entendue par un tribunal établi par la loi, compétent, indépendant et impartial (art. 30 al. 1 Cst. et 6 par. 1 CEDH), c'est-à-dire par des juges qui offrent la garantie d'une appréciation parfaitement objective de la cause (ATF 129 III 445 consid. 3.3.3 p. 454; 129 V 196 consid. 4.1 p. 198). Des circonstances extérieures au procès ne sauraient influer sur le jugement d'une manière qui ne serait pas objective, en faveur ou au préjudice d'une partie, car celui qui se trouve sous de telles influences ne peut être un "juste médiateur" (ATF 129 III 445 consid. 3.3.3 p. 454; 128 V 82 consid. 2a p. 84; 125 I 209 consid. 8a p. 217). L'impartialité subjective - qui se présume jusqu'à la preuve du contraire - assure à chacun que seuls des juges qui ne font pas d'acception de personnes statuent sur son litige. Si la simple affirmation de la partialité ne suffit pas, mais doit reposer sur des faits objectifs, il n'est pas davantage nécessaire que le juge soit effectivement prévenu; la suspicion est légitime même si elle ne se fonde que sur des apparences, pour autant que celles-ci résultent de circonstances examinées objectivement (ATF 129 III 445 consid. 3.3.3 p. 454; 128 V 82 consid. 2a
p. 84; Auer/Malinverni/Hottelier, op. cit., ch. 1238, p. 576). L'impartialité objective tend notamment à empêcher la participation du même magistrat à des titres divers dans une même cause (ATF 131 I 113 consid. 3.4 p. 117)

et à garantir l'indépendance du juge à l'égard de chacun des plaideurs, avec lesquels il ne doit, par exemple, pas avoir de liens de parenté ou entretenir des relations professionnelles.
3.2.3 S'agissant de la notion d'impartialité subjective, la recourante ne donne pas le plus petit indice d'une quelconque prévention à son endroit des juges de la Chambre d'appel. Partant, elle a échoué à renverser la présomption que l'impartialité dite subjective a été respectée.

Quant à l'impartialité dite objective, on ne voit pas quels comportements passés des magistrats genevois, par lesquels ils auraient tissé des liens avec une partie, pourraient susciter une apparence, même minime, de défaut d'indépendance. La recourante n'allègue aucun élément à ce sujet. Enfin, celle-ci ne soutient même pas que les juges en question ont agi précédemment dans la querelle à des titres différents.

Il résulte de la teneur du grief que ce n'est pas la prétendue partialité des membres de la Chambre d'appel que la défenderesse veut mettre en cause, mais celle des témoins entendus lors des enquêtes. La garantie du juge indépendant et impartial de l'art. 30 al. 1 Cst. ne saurait être invoquée dans ce but. Le moyen, qui a en réalité trait à l'appréciation des preuves, singulièrement des témoignages recueillis, est infondé dans la mesure où il est recevable.
4.
4.1 La recourante reproche de manière générale à la cour cantonale d'avoir violé l'art. 9 Cst. pour n'avoir pas tenu compte de l'usure normale de la chose louée dans la fixation de l'indemnité due par la locataire à la bailleresse. La défenderesse discute ensuite les 20 postes de dommage que le Tribunal des baux et loyers a retenus dans le jugement du 30 novembre 2005, confirmé dans l'arrêt déféré.
4.2 Selon la jurisprudence, la responsabilité contractuelle du preneur n'est engagée que dans la mesure où la détérioration de la chose, qui lui est imputable, excède l'usure normale, laquelle est ainsi à la charge du bailleur, qui reçoit un loyer en contre-partie (cf.arrêt 4C. 131/1995 du 15 novembre 1995, consid. 2, in SJ 1996 p. 322 et les diverses références).

La notion d'usure normale (ordentliche Abnutzung) ressortit donc au droit fédéral, de sorte que la voie du recours de droit public, vu la valeur litigieuse de la présente cause, est totalement impropre à en assurer une application conforme audit droit.
Dire s'il y a eu dommage et quelle en est la quotité est une question de fait qui lie le Tribunal fédéral saisi d'un recours en réforme. C'est en revanche une question de droit de dire si la notion juridique du dommage a été méconnue et de déterminer si l'autorité cantonale s'est fondée sur des principes de calcul admissibles pour le fixer (ATF 129 III 18 consid. 2.4; 128 III 22 consid. 2e, 180 consid. 2d; 127 III 73 consid. 3c, 543 consid. 2b).

C'est donc uniquement les constatations ayant trait à l'existence des différents postes du préjudice qui peuvent être taxées d'arbitraire, à supposer que le grief soit motivé selon l'art. 90 al. 1 let. b OJ.
4.2.1 Selon la jurisprudence, l'arbitraire, prohibé par l'art. 9 Cst., ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution pourrait entrer en considération ou même qu'elle serait préférable; le Tribunal fédéral ne s'écarte de la décision attaquée que lorsque celle-ci est manifestement insoutenable, qu'elle se trouve en contradiction claire avec la situation de fait, qu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique indiscuté, ou encore lorsqu'elle heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. Pour qu'une décision soit annulée pour cause d'arbitraire, il ne suffit pas que la motivation formulée soit insoutenable, il faut encore que la décision apparaisse arbitraire dans son résultat (ATF 132 III 209 consid. 2.1; 131 I 57 consid. 2 p. 61).
En ce qui concerne l'appréciation des preuves et la détermination des faits, le juge tombe dans l'arbitraire si, sans raison sérieuse, il omet de prendre en considération un élément de preuve propre à modifier la décision, s'il se fonde sur un moyen manifestement inapte à apporter la preuve, s'il a, de manière évidente, mal compris le sens et la portée d'un moyen de preuve ou encore si, sur la base des éléments recueillis, il en tire des constatations insoutenables (ATF 129 I 8 consid. 2.1 et les arrêts cités).
4.2.2
4.2.2.1 La recourante ne conteste plus que le sol de l'arcade soit endommagé, ni le montant du préjudice en découlant. Ce point est acquis au débat.
4.2.2.2 La défenderesse reconnaît qu'elle a laissé quatre trous conséquents dans le sol du dépôt. Lorsqu'elle prétend que le dépôt a été construit par ses soins, de sorte que la bailleresse en retire une plus-value, elle pré-

sente une critique purement appellatoire, reposant sur des faits nouveaux.

4.2.2.3 A propos des objets laissés après son départ, la locataire soutient que le démontage du podium n'était pas prévu dans l'état des lieux de sortie du 31 juillet 1999, pas plus que l'évacuation des miroirs cassés, éléments qui ont été retenus arbitrairement.

Le témoin F._____ a déclaré qu'après la remise des clés, il a dû notamment enlever une abondance de déchets et casser un podium. Le témoin G._____ a exposé qu'il avait fallu plus de deux semaines de travail pour enlever les objets à évacuer. On voit ainsi qu'admettre que de nombreux objets ont dû être évacués en août 1999 est dénué de tout arbitraire.
4.2.2.4 S'agissant de la démolition du socle du coffre-fort, la recourante soutient que la demanderesse était d'accord d'enlever ce coffre du mur.

Le témoin H._____ a affirmé qu'il a vu deux personnes en train de casser à coups de barre à mine le mur où était scellé un coffre-fort et que ces personnes ont dit qu'elles opéraient pour le mari de la locataire. Ce témoignage retire tout arbitraire à la constatation que la défenderesse a fait démolir le mur du coffre-fort.
4.2.2.5 La recourante admet avoir endommagé les portes du local carrosserie. Il n'y a pas à y revenir.
4.2.2.6 Concernant le remplacement des vitres détruites, la recourante prétend qu'elles avaient de toute manière atteint leur durée de vie maximale.

La critique a trait au droit fédéral, plus précisément à la longévité des installations, d'où son irrecevabilité en vertu de la subsidiarité absolue du recours de droit public (art. 84 al. 2 OJ).
4.2.2.7 La recourante conteste qu'il ait fallu gratter de la peinture sur les vitres et nettoyer divers sols.

Il ressort de l'arrêt critiqué que le témoin I._____ a déclaré qu'après le départ de la défenderesse, « les locaux paraissaient laissés à l'abandon ». Faute d'avoir taxé cette déposition d'arbitraire, la critique appellatoire de la recourante est irrecevable.

4.2.2.8 En ce qui concerne les mâts sciés, la défenderesse fait valoir que c'est elle qui les avait posés, de sorte qu'elle était en droit de les sectionner.
Le moyen est privé de toute démonstration d'arbitraire, ce qui le rend ipso facto irrecevable.
4.2.2.9 La recourante admet avoir repris deux portes du garage, mais prétend qu'elle n'a pas à « payer pour des portes qu'elle avait elle-même fait mettre ».

Derechef, il s'agit d'une critique totalement appellatoire et, partant, irrecevable.
4.2.2.10 Au sujet de la réfection du faux plafond, de la dépose d'un plafond et de la pose d'un nouveau en plâtre, la défenderesse soutient que ces cloisons étaient arrivées en fin de vie à son départ des locaux et qu'elle ne doit pas supporter le coût de l'application sur le nouveau plafond de deux couches de peinture.

Le moyen, fondé sur des faits nouveaux, ressortit pour le reste à la notion d'usure normale, appartenant au droit fédéral; il est irrecevable.
4.2.2.11 Quant à la réfection des murs, vitrages, radiateurs et maçonnerie du bâtiment A, la recourante arguë que ces installations étaient amorties et que la maçonnerie avait pour fin de transformer le bâtiment A.

Comme précédemment, le grief consiste en un mélange disparate de critiques du droit fédéral saupoudrées de l'invocation de faits nouveaux. Il est bien évidemment entièrement irrecevable (art. 84 al. 2 OJ).
4.2.2.12 La recourante présente des griefs de la même nature concernant
- la réfection du plafond du bâtiment B,
- la réfection des murs, vitrages, radiateurs et maçonnerie du
bâtiment B,
- la réfection du plafond des WC et du local d'accès du bâtiment B.

L'identité du contenu de ces griefs avec les deux précédents moyens examinés appelle la même solution, à

savoir leur entière irrecevabilité.
4.2.2.13 La recourante revient à la charge quant au poste « remise en état des murs, serrureries, radiateurs et tuyaux du garage ». Aucune part du dommage ne devrait être mis à sa charge pour ces objets, qui étaient arrivés en fin de vie lorsqu'elle a restitué la chose louée.

L'huissier E._____ a constaté, sans que l'arbitraire soit invoqué, qu'un cache-radiateur avait été enlevé le 4 août 1999. Pour le reste, le moyen s'épuise en de vaines critiques du droit fédéral.
4.2.2.14 En moins d'une page, la recourante fait valoir en vrac que l'imposte, dont elle admet qu'elle a été abîmée en cours de bail, a été réparée par son entremise et qu'elle avait le droit de reprendre les prises et luminaires qu'elle avait fait installer à ses frais, de même que l'auvent de la carrosserie, qui ne tenait qu'à l'aide de ferraille et représentait un danger pour les tiers.

Ces griefs appellatoires sont dénués de toute ébauche d'une démonstration d'arbitraire. Ils sont irrecevables dans toute leur étendue.
4.2.2.15 La recourante affirme, en une ligne, contester devoir s'acquitter des frais de l'entreprise W._____.

Le moyen, qui ne contient aucune motivation, est bien entendu irrecevable.
4.2.2.16 Enfin, la défenderesse allègue que la note d'honoraires de l'huissier judiciaire n'est pas un poste du dommage, car il appartenait à la bailleresse d'effectuer un état des lieux complet en sa présence.

Le grief est téméraire, puisque qu'il a été retenu, sans invocation d'arbitraire, que de graves dépradations ont été constatées non au moment du second état des lieux de sortie, mais après le départ définitif de la défenderesse des locaux loués.
5.
En définitive, le recours doit être rejeté dans la faible mesure de sa recevabilité. Les frais de la procédure seront mis à la charge de la recourante qui succombe. Celle-ci devra en outre verser à l'intimée une indemnité pour ses dépens (art. 156 al. 1 et 159 al. 1 OJ).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:
1.
Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.
2.
Un émolument judiciaire de 4'000 fr. est mis à la charge de la recourante.
3.
La recourante versera à l'intimée une indemnité de 5'000 fr. à titre de dépens.
4.
Le présent arrêt est communiqué en copie aux mandataires des parties et à la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève.
Lausanne, le 1er novembre 2006
Au nom de la Ire Cour civile
du Tribunal fédéral suisse
Le président: Le greffier: