

GE_GERICHTE ACJC/306/2026 vom 17. Februar 2026

GE Cour de justice, 2026-02-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_306_2026

FR: GE_GERICHTE ACJC/306/2026 du 17 février 2026

IT: GE_GERICHTE ACJC/306/2026 del 17 febbraio 2026

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

En l'espèce, l'intimée a conclu en dernier lieu devant le Tribunal au paiement d'un montant de 14'513 fr. 35. La valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.2

Interjeté dans le délai prescrit par la loi (art. 130, 131, 142 al. 1 et 3, 143 al. 1, 145 al. 1 let. b et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable sur ce point.

E. 1.3

L'intimée soulève l'irrecevabilité de l'appel au motif qu'il contreviendrait aux exigences de motivation, de désignation des parties et du fait que le jugement attaqué n'était pas joint à l'acte des appelants.

E. 1.3.1

Selon l'art. 311 al. 1 CPC, le recours doit être introduit par un acte écrit et motivé. Pour satisfaire à son obligation de motivation, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée par une argumentation suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3; 138 III 374 consid. 4.3.1). Lorsqu'elle examine un acte déposé par une partie non assistée ne disposant pas d'une formation juridique, l'autorité d'appel ne doit pas se montrer trop stricte s'agissant de l'exigence de motivation (arrêts du Tribunal fédéral 4A_117/2022 du 8 avril 2022 consid. 2.1.1; 4A_56/2021 du 30 avril 2021 consid. 5.1). Même rédigé par un non-juriste, l'appel doit néanmoins permettre de comprendre sur quels points

- 10/17 -

C/4486/2023 la décision attaquée serait erronée (arrêt du Tribunal fédéral 5A_577/2020 du 16 décembre 2020 consid. 6). A teneur de l'art. 311 al. 2 CPC, la décision qui fait l'objet d'un appel est jointe au dossier.

E. 1.3.2

En l'espèce, bien que les écritures d'appel soient succinctes, elles contiennent des conclusions formelles et la Cour parvient à comprendre les trois griefs que les appelants entendent faire valoir à l'encontre du jugement entrepris. Contrairement à ce que soutient l'intimée, les parties au litige sont explicitement désignées dans l'acte d'appel; une simple erreur dans l'orthographe du prénom de la bailleuse – en l'occurrence, l'oubli du "a" pour "C_____" – ne saurait entraîner l'irrecevabilité de l'appel. Il en va de même de l'omission des appelants de joindre la décision attaquée au dossier, leurs écritures précisant la référence et la date du jugement entrepris, le noms des parties au litige, ainsi que le numéro de cause.

Partant, la Cour retiendra que l'appel, rédigé par des plaideurs en personne, satisfait aux exigences de motivation applicables, de sorte qu'il est recevable sous cet angle.

E. 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).

E. 2

Dans un premier grief, les appelants reprochent au Tribunal de ne pas s'être prononcé sur la validité de l'avis des défauts et d'avoir, en ce sens, commis un déni de justice constitutif d'une violation de leur droit d'être entendus. Ils se plaignent, en outre, d'une violation de l'art. 267a al. 1 CO au motif que l'avis des défauts adressé par la bailleuse le 9 janvier 2023 serait tardif.

E. 2.1.1

Une autorité se rend coupable d'un déni de justice formel prohibé par l'art. 29 al. 2 Cst. lorsqu'elle omet de se prononcer sur des griefs qui présentent une certaine pertinence ou de prendre en considération des allégués et arguments importants pour la décision à rendre (ATF 142 III 433 consid. 4.3.2; 142 II 154 consid. 4.2; 141 IV 249 consid. 1.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_17/2020 du 20 mai 2020 consid. 3.2.1).

E. 2.1.2

A teneur de l'art. 267a al. 1, 2 et 3 CO, lors de la restitution de la chose louée, il appartient au bailleur d'en vérifier son état et d'aviser immédiatement le locataire des défauts dont celui-ci 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.

- 11/17 -

C/4486/2023 L'avis des défauts doit être clair, précis et détaillé; des considérations générales telles que "tâches dans la cuisine" sont insuffisantes. Il doit comporter, de manière reconnaissable par le locataire, la liste des dégâts dont il est tenu responsable. Si le procès-verbal de sortie des locaux répond à ces exigences, il peut valoir avis des défauts au

sens de l'article 267a CO. Il doit toutefois permettre de discerner quels défauts, parmi tous ceux recensés, sont imputables au locataire. En revanche, un procès-verbal signé par le locataire qui reflète l'état de l'objet loué, mais qui n'indique pas en même temps, parmi les défauts énumérés, ceux dont le bailleur estime que le locataire doit répondre, ne satisfait pas aux exigences de l'avis des défauts (arrêts du Tribunal fédéral 4A_162/2020 du 25 juin 2020 consid. 5.2; 4A_545/2011 du 11 janvier 2012 consid. 3.2; 4A_589/2012 du 21 novembre 2012 consid. 2.2; LACHAT, *Le bail à loyer*, 2019, p. 1039, ch. 4.3; AUBERT, in *Commentaire pratique Droit du bail à loyer et à ferme*, n. 14 ad art. 267a CO). Le bailleur doit donner "immédiatement" l'avis des défauts au locataire, c'est-à-dire en principe dans les deux ou trois jours ouvrables, voire une semaine, suivant l'inspection de la chose louée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2013 du

E. 2.2.1

En l'espèce, contrairement à ce que soutiennent les appelants, le Tribunal ne s'est pas abstenu de statuer sur la validité de l'avis des défauts établi par la bailleresse. Il a expressément tranché cette problématique au considérant 5c) en page 12 du jugement entrepris, retenant que le second procès-verbal de l'état des lieux de sortie, établi le 7 janvier 2023 et adressé aux locataires le 9 janvier 2023, satisfaisait aux exigences de l'art. 267a al. 1 CO.

- 12/17 -

C/4486/2023

Partant, les premiers juges n'ont commis aucun déni de justice et le droit d'être entendu des appelants n'a pas été violé. Le grief de ces derniers est infondé sur ce point.

E. 2.2.2

Par ailleurs, les appelants ne sauraient être suivis lorsqu'ils considèrent que l'avis des défauts adressé par l'intimée le 9 janvier 2023 serait tardif. En effet, le délai imposé au bailleur, pour informer le locataire des défauts de la chose louée, court à compter de la découverte de ceux-ci et non pas dès la date de réception, respectivement de restitution, des clés du logement. In casu, il est établi que les parties se sont accordées sur la tenue d'un second état des lieux de sortie le 7 janvier 2023, de sorte que l'avis des défauts établi ce jour-là par l'intimée et adressé aux appelants deux jours après, soit le 9 janvier 2023 – date qui n'est en soi pas contestée par ces derniers – respecte les exigences découlant de l'art. 267a CO et de la jurisprudence fédérale en la matière. Le fait que l'intimée ait reçu les dernières clés de l'appartement le 3 janvier 2023 n'est pas déterminant, contrairement à ce que plaident les appelants. Au vu de ce qui précède, c'est à juste titre que le Tribunal a retenu que le second avis des défauts adressé le 9 janvier 2023 aux locataires avec un courrier détaillant les défauts restant à régler par ces derniers, satisfaisait aux exigences légales. Le grief des appelants est infondé et, dans la mesure où ils n'ont pas remis en cause les autres conditions découlant de l'art. 267a CO se limitant à discuter celle de "l'immédiateté" de l'avis des défauts, le jugement entrepris sera confirmé sur ce point. 3. Dans un deuxième grief, les appelants reprochent aux premiers juges d'avoir violé le principe du fardeau de la preuve au sens de l'art. 8 CC. De leur point de vue, la bailleresse n'avait pas démontré quelles données lui permettaient de retenir un amortissement de 50% s'agissant de ses prétentions financières relatives aux dégâts causés dans l'appartement; la prise en compte d'un amortissement de 50% par le Tribunal serait dès lors arbitraire. 3.1 En vertu de l'art. 259 CO, le locataire doit, conformément à l'usage local remédier à ses frais

aux défauts qui peuvent être éliminés par les menus travaux de nettoyage ou de réparation indispensables à l'entretien normal de la chose louées. Le locataire répond ainsi des défauts qui excèdent l'usure normale. Si une réparation est impossible ou si les coûts en seraient disproportionnés, l'indemnité due par le locataire au bailleur ne correspond pas à la valeur à neuf des nouvelles installations, mais à leur valeur actuelle. L'indemnité doit donc tenir compte du degré de vétusté des anciennes installations, de leur âge, d'une part, et de la plus-value que le bailleur retire d'une installation neuve, d'autre part (arrêt du Tribunal fédéral 4A_73/2013 du 16 juillet 2013 consid. 6.2.2; LACHAT, op. cit., p. 1043, ch. 5.4; AUBERT, op. cit., n. 29 ad art. 267 CO). Pour apprécier la durée de vie d'une installation déterminée, on peut se référer aux barèmes édités en la matière (cf. Tabelles d'amortissement communes aux

- 13/17 -

C/4486/2023 associations de bailleurs et de locataires, in LACHAT, op. cit., annexe VIII, p. 1137ss). L'amortissement complet selon ces tabelles ne signifie toutefois pas nécessairement que la chose n'a plus de valeur. En effet, le bailleur peut toujours prouver que l'objet endommagé avait, en raison de sa nature et de sa qualité, une durée de vie plus longue que la moyenne indiquée par les barèmes, de même que, du reste, le locataire peut démontrer l'inverse. Conformément à la règle générale de l'article 8 CC et à l'article 42 al. 1 CO (applicable par renvoi de l'art. 99 al. 3 CO), la preuve du dommage et de son étendue incombe 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). Dans un contexte d'usure normale, la vitrification, l'imprégnation et le traitement de surface du parquet s'amortissent en principe sur 10 ans; cette durée d'amortissement est de 15 ans pour l'agencement d'une cuisine en aggloméré, enduit, plaqué, laqué ou panneaux MDF (fibres à densité moyenne), respectivement 20 ans pour le métal, thermolaqué ou le bois massif; de 15 ans pour un plan de travail en résine synthétique, respectivement 20 ans pour du bois massif ou des panneaux d'aggloméré ou 25 ans pour de l'acier chromé, du granit ou du verre; de 15 ans pour les accessoires de salle de bain tels que porte-serviettes chromés, respectivement de 10 ans pour les accessoires en plastique; de 15 ans pour un four à micro-ondes; de 10 ans pour les appareils de réfrigération notamment avec compartiment de congélation intégré; enfin, cette durée d'amortissement est de 20 ans pour l'éclairage tel que des appliques dans la salle de bain (cf. Tabelles d'amortissement communes aux associations de bailleurs et de locataires, in LACHAT, op. cit., annexe VIII, p. 1137ss). Il appartient au bailleur de démontrer la date d'installation, respectivement de rénovation des éléments concernés par la remise en état. A défaut, c'est la date de la construction de l'immeuble qui pourra être prise en compte (ACJC/1150/2015 du 28 septembre 2015, consid. 6.2). Dans le cadre de la détermination du dommage, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation, une partie de la doctrine lui reconnaissant même la possibilité de trancher en équité en vertu de l'art. 4 CC (ACJC/1819/2012 du 17 décembre 2012 consid. 7.1).

3.2 En l'espèce, les appelants ne remettent pas en cause, sur le principe, les différents dégâts qui leur sont reprochés et pour lesquels le Tribunal a retenu que les frais de réparation, respectivement de remplacement, devaient être mis à leur charge; seul l'amortissement de 50% appliqué aux coûts desdits dégâts est contesté en appel.

Contrairement à ce que soutiennent les appelants, si l'intimée n'a pas apporté la preuve de la date d'installation ou d'achat du mobilier de l'appartement, par la production de factures

notamment, il est en revanche admis que cette dernière en est la propriétaire depuis sa construction en 2015. Dans ces circonstances et

- 14/17 -

C/4486/2023 conformément aux principes jurisprudentiels rappelés supra, c'est à bon droit que les premiers juges ont pris en compte l'année précitée dans leur appréciation de l'amortissement à appliquer aux coûts des dégâts mis à la charge des appelants; en ce sens, ils n'ont fait preuve d'aucun arbitraire.

Pour le surplus, les appelants ne contestent pas plus-avant le pourcentage appliqué en l'espèce, ni n'exposent quel taux d'amortissement – en lieu et place de 50% – le Tribunal aurait dû, selon eux, appliquer pour chacun des postes du dommage qu'ils ont été condamnés à payer. Quoiqu'il en soit, au vu de la date de construction de l'immeuble, de l'état des installations et du mobilier décrit "comme neuf" par les deux parties dans le procès-verbal d'état des lieux d'entrée, de la durée effective du bail in casu ainsi que des tabelles rappelées précédemment au considérant 3.1, le pourcentage de 50% d'amortissement retenu par les premiers juges ne prête pas le flanc à la critique.

Le grief des appelants est infondé et le jugement sera confirmé sur ce point également. 4. Dans un dernier grief, les appelants reprochent au Tribunal de les avoir condamnés à supporter la perte locative subie par la bailleuse. A leur avis, aucune faute concomitante ne pouvait leur être imputée, de sorte que les premiers juges auraient retenu à tort un lien de causalité entre leur comportement et les dommages allégués par l'intimée. Ils soutiennent que l'absence de nouveaux locataires au moment de leur sortie de l'appartement en décembre 2022 aurait été causée par le faible nombre de visites et le manque d'attractivité du logement, qui ne sauraient leur être imputés. 4.1 4.1.1 Selon l'art. 97 al. 1 CO, lorsque le créancier ne peut obtenir l'exécution de l'obligation ou ne peut l'obtenir qu'imparfaitement, le débiteur est tenu de réparer le dommage en résultant, à moins qu'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable. La responsabilité est donc engagée aux quatre conditions que sont la violation du contrat, le dommage, le lien de causalité entre la violation contractuelle et le dommage, et la faute qui est présumée. Le créancier qui ouvre action en dommages-intérêts en invoquant cette disposition doit donc alléguer et prouver, conformément à l'art. 8 CC, les trois faits constitutifs de cette norme de responsabilité que sont la violation du contrat, le dommage et le rapport de causalité (naturelle et adéquate) entre la violation contractuelle et le dommage; le créancier supporte ainsi le fardeau de la preuve (art. 8 CC) de ces trois faits pertinents, ce qui signifie que, si le juge ne parvient pas à une conviction, n'est pas à même de déterminer si chacun de ces faits s'est produit ou ne s'est pas produit, il doit statuer au détriment du créancier (ATF 132 III 689 consid. 4.5; 129 III 18 consid. 2.6; 126 III 189 consid. 2b). En revanche, il incombe au débiteur de prouver le quatrième fait constitutif, à savoir qu'aucune faute ne lui est imputable ("à moins qu'il ne prouve..."); il supporte ainsi le fardeau de la preuve pour le cas où le juge ne serait convaincu ni de l'existence

- 15/17 -

C/4486/2023 d'une faute, ni de son absence (renversement du fardeau de la preuve; arrêt du Tribunal fédéral 4A_531/2022 du 20 octobre 2023 consid. 3.1.2). 4.1.2 L'art. 267 al. 1 dispose qu'à la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat. A teneur de l'art. 259 CO et des principes jurisprudentiels y relatifs cités précédemment au considérant 3.1 supra, le locataire répond des défauts qui

excèdent l'usure normale; si une réparation est impossible, une indemnité – tenant compte de la vétusté des installations – sera due au bailleur. Le montant des dommages-intérêts réclamés peut inclure la perte locative du bailleur, si les travaux n'ont pas pu être effectués à temps pour permettre l'emménagement du locataire suivant (LACHAT, op. cit., p. 1045, ch. 5.7; AUBERT, op. cit., n. 20-21 ad art. 267 CO).

4.2 En l'espèce, il est incontesté, en appel, que les dégâts retenus à charge des appelants sont le fait d'une violation de leurs obligations contractuelles; en ce sens, la réalisation de la première condition fondant leur responsabilité contractuelle est réalisée. En outre, il ressort du dossier que plusieurs dégâts importants ont nécessité des interventions conséquentes, telles que la réfection du parquet du salon, du couloir et des chambres, le remplacement du plan de travail de la cuisine et le nettoyage complet du logement, comme l'attestent les photos et les factures produites par l'intimée ainsi que le témoin entendu par le Tribunal; l'existence et l'ampleur des dégâts mis à leur charge ne sont, au demeurant, par contestées par les appelants. Dans ces circonstances, c'est à juste titre que les premiers juges ont considéré que l'appartement ne pouvait être remis en location immédiatement après la remise des locaux et que l'intimée avait subi un dommage, soit une perte locative; la deuxième condition découlant de l'art. 97 al. 1 CO est également réalisée en l'espèce. La faute des appelants étant présumée et ceux-ci ne remettant pas en cause, en appel, les dégâts pour lesquels les frais de réparation ont été mis à leur charge, la réalisation de la troisième condition ne prête pas le flanc à la critique. Enfin, contrairement à ce que soutiennent les appelants, ce sont les dégâts causés dans l'appartement, respectivement le temps nécessaire à la réparation des éléments endommagés, qui sont à l'origine de la perte locative subie par l'intimée; leur argument selon lequel le logement n'aurait pas pu être reloué immédiatement après sa restitution en raison d'un manque d'attractivité du bien et d'un faible nombre de visites n'est pas pertinent in casu et ne saurait être suivi. Au vu de ce qui précède, les conditions cumulatives de l'art. 97 al. 1 CO fondant la responsabilité contractuelle des appelants sont réalisées et c'est à juste titre que le Tribunal a retenu qu'il se justifiait de mettre à la charge de ces derniers une indemnité à titre de perte locative en faveur de l'intimée.

- 16/17 -

C/4486/2023 Par conséquent, et dans la mesure où la quotité de la perte locative telle que retenue par les premiers juges, à savoir l'équivalent d'un demi mois de loyer, n'est en soi pas contestée par les appelants – et apparaît par ailleurs parfaitement fondée –, le jugement entrepris sera confirmé. 5. À 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). * * * *

- 17/17 -

C/4486/2023

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 15 septembre 2025 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/658/2025 rendu le 22 juillet 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4486/2023. Au fond : Confirme le jugement entrepris. 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 Zoé SEILER et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maité 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.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr. (cf. consid. 1.1)

E. 7

janvier 2014 consid. 2.3.1; LACHAT, op. cit., p. 1038, ch. 4.1; AUBERT, op. cit., n. 17 ad art. 267a CO; BOHNET/LACHAT, in Commentaire romand Code des obligations I, 3ème éd., 2021, n. 3 ad art. 267a CO). Le Tribunal fédéral a notamment jugé tardif un avis intervenu environ deux mois après le changement de sous-locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_589/2012 du 21 novembre 2012 consid. 2.2). Selon les pratiques cantonales, l'avis donné trois semaines ou un mois après la remise des locaux est en principe tardif (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2013 du 7 janvier 2014 consid. 2.3.1 et les références citées; AUBERT, op. cit., n. 17 ad art. 267a CO). Conformément à l'art. 8 CC, il appartient au bailleur d'établir à quel moment il a eu connaissance des défauts; c'est la date de notification de l'avis qui compte et non celle de la prise de connaissance effective par le locataire (AUBERT, op. cit., n. 17 ad art. 267a CO). Il appartient également au bailleur de prouver que l'avis des défauts a été donné au locataire, et ce, en temps utile (LACHAT, op. cit., p. 1045, ch. 5.8; AUBERT, op. cit., n. 17 ad art. 267a CO). Par ailleurs, il incombe au bailleur d'apporter la preuve du défaut excédant l'usure normale, celle du dommage en résultant et celle de son étendue (arrêt du Tribunal fédéral 4C_261/2006 du 1er novembre 2006 consid. 3.1 publié in SJ 2007 I p. 365).

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