

# **GE\_GERICHTE ACJC/335/2026 vom 23. Februar 2026**

GE Cour de justice, 2026-02-23, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_335\\_2026](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_335_2026)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/335/2026 du 23 février 2026

IT: GE\_GERICHTE ACJC/335/2026 del 23 febbraio 2026

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Le jugement entrepris ayant été communiqué aux parties avant le 1er janvier 2025, la présente procédure d'appel demeure régie par l'ancien droit de procédure (art. 404 al. 1 et 405 al. 1 CPC), sous réserve des dispositions d'application immédiate énumérées à l'art. 407f CPC.

#### **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).

- 13/24 -

C/7092/2020 Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile [CR-CPC], 2e éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_594/2012 du 28 février 2013).

#### **E. 1.2**

En l'espèce, le locataire a sollicité dans ses conclusions la réalisation de travaux pour plus de 160'494 fr. 30. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

#### **E. 1.3**

L'appel et l'appel joint ont été interjetés dans le délai et suivant les formes prescrites par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 et 313 al. 1 CPC). Ils sont ainsi recevables.

#### **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. 1.5**

Par simplification, A\_\_\_\_\_ SA sera désignée dans la suite du présent arrêt en qualité d'appelante ou de bailleuse et C\_\_\_\_\_ en qualité d'intimé ou de locataire.

## **E. 2**

décembre 2013 consid. 3.2.3; 4A\_551/2008 du 12 mai 2009 consid. 2.3).

- 15/24 -

C/7092/2020 Le demandeur peut conclure à la réfection d'un ouvrage (HEINZMANN in Petit commentaire CPC [PC-CPC], 2021, n. 3 ad art. 84 CPC). Le degré de précision des conclusions se détermine selon le domaine du droit concerné (GROBETY/ HEINZMANN, PC-CPC, n. 15 ad art. 85 CPC).

### **E. 2.1**

Aux termes de l'art. 58 al. 1 CPC qui vise la maxime de disposition, le Tribunal ne peut accorder à une partie ni plus (ultra petita) ni autre chose (extra petita) que ce qui est demandé, ni moins que ce qui est reconnu par la partie adverse. Cette disposition consacre le principe ne eat iudex ultra petita partium, qui signifie que le demandeur détermine librement l'étendue de la prestation qu'il déduit en justice, alors que le défendeur décide de la mesure dans laquelle il veut se soumettre à l'action, le Tribunal étant ainsi lié par les conclusions des parties (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_627/2015 du 9 juin 2016 consid. 5.2 et références citées). Dans ce cadre, il n'incombe pas au juge mais exclusivement aux parties de décider si et dans quelle mesure elles entendent faire valoir les moyens et prétentions qui leur appartiennent (ATF 138 III 625 consid. 2.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_415/2015 du 22 août 2016 consid. 3.5).

- 14/24 -

C/7092/2020 Les parties doivent formuler des conclusions précises et déterminées, qui puissent être reprises dans le dispositif de jugement en cas d'admission de la demande (ATF 142 III 102 consid. 5.3.1). Cette exigence découle notamment du principe de disposition (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_428/2018 du 29 août 2019 consid. 4.2.1). Si le juge est lié par les conclusions des parties, encore faut-il préciser qu'il peut être amené à statuer sur la base de conclusions implicites (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_428/2018 précité, *ibid.*). Le principe de disposition n'interdit cependant pas au Tribunal de déterminer le sens véritable des conclusions et de statuer sur cette base, plutôt que selon leur libellé inexact (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_368/2018 du 25 avril 2019 consid. 4.2.1; 5A\_657/2014 du 27 avril 2015 consid. 8.1; 5A\_621/2012 du 20 mars 2013 consid. 4.3.1). En d'autres termes, il n'est pas interdit au juge de déterminer le sens réel de la demande en justice et de se concentrer sur celui-ci plutôt que sur la formulation incorrecte (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_314/2021 du 27 octobre 2021 consid. 7.2.2). Dès lors, une désignation ou une expression inexacte ne sont pas à elles seules déterminantes (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_440/2014 du 27 novembre 2014 consid. 3.3). Les conclusions doivent en effet être interprétées selon le principe de la confiance, à la lumière de la motivation de l'acte (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_658/2019 du 7 juillet 2020 consid. 5.1.2; 4D\_20/2018 du 11 juin 2018 consid. 3; 5A\_369/2016 du 27 janvier 2017 consid. 5.4). Il est en définitive décisif de savoir si on peut déterminer de manière suffisamment claire, sur la base des conclusions en lien avec leur motivation, ce qui est véritablement voulu (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_753/2018 du 21 janvier 2019 consid. 3.1). Savoir si un tribunal a alloué plus ou autre chose que demandé par une partie se détermine en premier lieu sur la base des conclusions. Les motifs ne

doivent être pris en compte que lorsque les conclusions sont peu claires et nécessitent une interprétation (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_397/2016, op. cit., consid. 2.1; 4A\_307/2011 du 16 décembre 2011 consid. 2.4, RSPC 2012 p. 293). Il convient de déterminer, lorsque le Tribunal n'alloue pas strictement les conclusions du demandeur, s'il reste néanmoins dans le cadre des conclusions prises, sans allouer plus que ce qui est demandé ni étendre l'objet de la contestation à des points qui ne lui ont pas été soumis (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_207/2021 du 8 février 2022 consid. 5.1; 4A\_627/2015, op.cit., consid. 5.2). Comme tous les actes de procédure, les conclusions doivent être interprétées selon le principe de la bonne foi, en particulier à la lumière de la motivation qui leur est donnée et du but réellement poursuivi au fond par l'appelant (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_474/2013 du 10 décembre 2013 consid. 6.2.3; 4A\_383/2013 du

## **E. 2.2**

Dans le cadre de sa requête, l'intimé a conclu à la remise en état des deux appartements, soit la réfection "des cuisines et des salles de bain", ainsi qu'à l'exécution de travaux de peinture et de réfection des murs et sols, selon différents devis qu'il a versés à la procédure. Conformément à la jurisprudence précitée, ces conclusions doivent être interprétées selon le principe de la bonne foi et de la confiance, notamment, la motivation développée à l'appui de celles-ci et le contenu de la requête en cause, qui a pour objet une action relative aux défauts de la chose louée. À la lecture de cette dernière, il appert que l'intimé a sollicité la réfection complète des différentes pièces de ses appartements, comme l'a retenu à juste titre le Tribunal. Sa requête fait, en effet, état de l'état d'usure avancée des deux appartements en cause dans leur ensemble, faute de tous travaux de réfection depuis plus de trente ans, et d'une volonté de demander, en raison de cette usure avancée des locaux, la réfection complète de ceux-ci, notamment des peintures, des murs et des sols, ainsi que de la cuisine et de la salle de bain. Les différents devis produits à la procédure, qui concernent la peinture, les murs, le parquet, de la cuisine et de la salle de bain, tendent également à démontrer ce qui précède. Ainsi, pris globalement et interprété selon le principe de la confiance, il est conforme à la jurisprudence, comme l'a fait le Tribunal, de considérer que l'intimé sollicitait la réfection de l'intégralité des appartements en cause. L'appelante, qui interprète chaque devis pris séparément pour soutenir que ceux-ci ne seraient pas suffisamment précis, notamment sur les pièces à repeindre ou les pièces concernées par la remise en état du parquet, perd de vue cette nécessaire approche globale dans son raisonnement. Quant à l'affirmation selon laquelle la liste des travaux déjà effectués ne serait pas suffisamment précise, l'argument ne porte pas, dans la mesure où l'on comprend que le locataire ne sollicite pas des travaux de réfection sur les éléments déjà remis en état par ses soins. Le grief de l'appelante est en conséquence infondé.

## **E. 3**

L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir violé l'art. 230 CPC, pour avoir admis la modification par l'intimé de ses conclusions lors des plaidoiries finales. Elle soutient que le remplacement de l'expression "selon devis" par "selon descriptif des devis" modifierait la demande de l'intimé, dans le sens où la première expression devrait être comprise comme une demande de réalisation des travaux par les

- 16/24 -

C/7092/2020 entreprises auteurs des devis, alors que la seconde modifierait "le sens à donner à sa conclusion".

### **E. 3.1**

Aux termes de l'art. 227 al. 1 CPC, la demande ne peut être modifiée que si la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure et que l'une des conditions suivantes est remplie : la prétention nouvelle ou modifiée présente un lien de connexité avec la dernière prétention (let. a); la partie adverse consent à la modification de la demande (let. b). Dans la phase des débats principaux, la modification de la demande est soumise à une condition supplémentaire : elle doit reposer sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux (art. 230 al. 1 let. b CPC); elle n'exige en revanche pas de reposer sur des nova (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_819/2022 du 10 octobre 2023 consid. 3.3). La simple clarification d'une conclusion doit être distinguée d'une modification d'une demande au sens de l'art. 227 al. 1 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_377/2016 du 9 janvier 2017 consid. 4.2.3; 5A\_621/2012 du 20 mars 2013 consid. 4.3.2; 4A\_255/2015 du 1er octobre 2015 consid. 2.2). Sous peine de violer l'interdiction du formalisme excessif, le juge ne peut pas se cantonner à une formulation malheureuse ou le libellé imprécis d'une conclusion, si le sens de celle-ci pouvait être facilement déterminé en tenant compte des motifs de la requête, des circonstances de l'affaire à juger ou de la nature juridique de la demande en question (arrêt du Tribunal fédéral 5P.35/2005 du 4 mai 2005 consid. 1.1; 5A\_514/2009 du 25 janvier 2011 consid. 5.2; 5A\_621/2012 du 20 mars 2013 consid. 4.1).

### **E. 3.2**

Comme déjà rappelé, l'interprétation des conclusions doit s'effectuer selon le principe de la bonne foi et de la confiance, en tenant compte également de la motivation et de l'objet de la requête en cause. Il ne ressort toutefois pas des écritures de l'intimé, et l'appelante ne le prétend pas non plus, que ce dernier aurait sollicité que les travaux soient réalisés uniquement par des entreprises déterminées ou auteures des devis en cause, un tel élément ne ressortant ni de la motivation de la requête de l'intimé, ni du sens littéral des conclusions litigieuses. Par ailleurs, pour peu que le grief de l'appelante soit suffisamment compréhensible et motivé en appel, la différence d'interprétation qu'elle invoque n'est pas évidente. En effet, entre les expressions "procéder à la remise en état [...] selon devis établis par" ou "selon descriptif des devis établis par", on ne décèle aucune modification réelle de l'objet de la demande de l'intimé lequel doit, dans les deux cas, se comprendre comme la réalisation de travaux mentionnés dans les devis en cause. Une telle modification équivaut, tout au plus, à une éventuelle clarification ou à une précision des conclusions, ce qui ne requiert pas que les conditions fixées par les

- 17/24 -

C/7092/2020 art. 227 et 230 CPC soient réalisées comme rappelé plus haut, sous peine de faire preuve d'un formalisme excessif. Partant, le grief de l'appelante est également infondé sur ce point.

### **E. 4**

L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir violé le fardeau de la preuve, pour avoir considéré qu'elle n'avait pas prouvé que les revêtements muraux usés n'étaient pas ceux d'origine de l'appartement ou que la cuisine de celle-ci n'était pas louée équipée. L'intimé n'avait pas démontré que les installations de la cuisine étaient défectueuses et qu'aucun expert n'avait constaté l'usure du parquet dans les appartements en cause.

### **E. 4.1**

Selon l'art. 259a al. 1 CO, lorsqu'apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut notamment exiger du bailleur la remise en état de la chose (let. a), une réduction proportionnelle du loyer (let. b) et des dommages-intérêts (let. c). Il peut en outre consigner le loyer (art. 259a al. 2 CO).

#### **E. 4.1.1**

Il y a défaut lorsque l'état réel de la chose diverge de l'état convenu, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2 et les références citées). L'usage convenu se détermine prioritairement en fonction des termes du bail et de ses annexes (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_245/2021 du 26 octobre 2021 consid. 5.1). Le défaut de la chose louée est une notion relative et son existence dépend des circonstances du cas concret (ATF 135 III 345 consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_127/2022 du 28 juin 2022 consid. 6.1.1). Le défaut peut ainsi être purement esthétique, le locataire étant en droit d'escompter que l'apparence de la chose louée corresponde à des standards normaux (ACJC/966/2012 du 29 juin 2012 consid. 4.2.1 et les références citées; ACJC/1844/2020 du 22 décembre 2020).

#### **E. 4.1.2**

L'usure normale des locaux ne constitue un défaut qu'à partir du moment où elle atteint un certain degré, et où elle peut être assimilée à un manque d'entretien de la chose louée (ACJC/966/2012 du 29 juin 2012 consid. 4.2.1 et les références citées). Les associations de bailleurs et de locataires ont adopté une table de dépréciation des installations le 1er mars 2007, afin de déterminer quelle est la durée de vie moyenne des diverses installations. Elle donne, à titre indicatif, des durées de vie moyennes pour des installations et des équipements de qualité ordinaire, dans un contexte d'usure normale (ACJC/640/2014 du 30 mai 2014). Elle constitue néanmoins un indice de poids, relativement à la nécessité d'effectuer des travaux d'entretien (ACJC/713/2012 du 21 mai 2012). En ce qui concerne la peinture, la durée retenue est de 8 ans (dispersion, peinture à la colle, acrylique) à

- 18/24 -

C/7092/2020 15 ans (peinture de résine alkyde, résine synthétique) et en ce qui concerne la vitrification du parquet, une durée de 10 ans est retenue. Sur les éléments d'une cuisine, il est de 15 à 20 ans pour l'agencement d'une cuisine, 20 à 25 ans pour le plan de travail, 10 ans pour le réfrigérateur et la hotte, 15 ans pour le congélateur, le four, les plaques de cuisson et le lave-vaisselle, 20 à 25 ans pour la rénovation complète d'une cuisine. Sur la salle de bain, la durée d'amortissement est de 20 à 35 ans pour la baignoire, le bac à douche, le lavabo et les WC, 20 ans pour la robinetterie et 30 ans pour la rénovation complète de la salle de bain (LACHAT/ GROBET-THORENS/RUBLI/STASTNY, Le bail à loyer, éd. 2019, Annexe VIII, p. 1137 ss).

#### **E. 4.1.3**

Il incombe au locataire de prendre en charge les dégâts qui excèdent l'usure normale de la chose (art. 267 al. 1 CO a contrario; arrêt du Tribunal fédéral 4C\_261/2006 du 1er novembre 2006 consid. 3.1 publié in SJ 2007 I p. 365 et les références). 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 étaient 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 du 1er novembre 2006 consid. 3.1 publié in SJ 2007 I p. 365 et les références).

#### **E. 4.1.4**

Le fardeau de la preuve de l'existence d'un défaut de la chose louée incombe au locataire (art. 8 CC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_226/2022 du 27 septembre 2022 consid. 3.1.1). En revanche, il appartient au bailleur de démontrer que le défaut est imputable au locataire ou dépasserait l'usure normale de la chose louée (BOHNET/JEANNIN, "Le fardeau de la preuve en droit du bail" in 19e séminaire sur le droit du bail, 2016, n. 98; LACHAT, op. cit., p. 303 et 304).

#### **E. 4.2**

Lors de l'emménagement de l'intimé dans les locaux, ceux-ci avaient été refaits à neuf et des travaux avaient été entrepris à cet effet. Au Tribunal, le représentant de la bailleuse a déclaré que, en cas de changement de locataire, de simples travaux de rafraîchissement étaient effectués dans les appartements si le locataire n'appartenait pas au cercle familial, ce qui laisse supposer que des travaux de réfection plus importants sont réalisés dans le cas contraire. L'intimé a déclaré pour sa part que des travaux avaient été effectués à son entrée dans les deux appartements concernés et que ceux-ci avaient été supervisés par sa mère, qui était alors actionnaire de la société bailleuse. Cet élément est également corroboré par l'appelante, selon laquelle les appartements en cause avaient été refaits à neuf lors de l'entrée du locataire. Au regard du contexte familial de la présente affaire et des éléments qui précèdent, l'appréciation des premiers juges selon laquelle l'ensemble des éléments immobiliers dont l'intimé sollicitait la réfection étaient ceux d'origine

- 19/24 -

C/7092/2020 installés par la bailleuse convainc. Il en est de même du mobilier et de l'électroménager de la cuisine principale, dont les appareils, qualifiés de "vieillots" ou "dans leur jus" par le Tribunal, et encastrés dans l'agencement de la cuisine, pouvaient être aussi considérés comme ceux d'origine à l'entrée du locataire, au regard de leur âge, de leur vétusté et leur installation (encastrée). L'intimé a ainsi suffisamment démontré que ces éléments faisaient partie de l'objet loué à l'origine et qu'il s'agissait d'une qualité à laquelle il pouvait s'attendre à continuer à bénéficier dans un état conforme à l'usage convenu. L'affirmation contraire de l'appelante, qui admet qu'aucun état des lieux n'a été réalisé dans les appartements concernés, n'est étayée par aucun élément dans la procédure.

#### **E. 4.3**

S'agissant de l'état de la cuisine, contrairement à ce qu'affirme l'appelante, il ressort du procès-verbal de transport sur place du Tribunal que l'électroménager "était ancien, voire très ancien" et que de manière générale les installations présentaient un état d'usure avancé. Par ailleurs, l'âge des installations (plus de 35 ans) dépasse la durée figurant dans la table de l'amortissement, qui estime que l'électroménager dans une cuisine a une durée de vie de 15

ans et qu'une rénovation complète d'une cuisine doit s'effectuer tous les 20 à 25 ans. L'ensemble de ces éléments permet ainsi, à l'instar de ce que l'ont considéré les premiers juges, à retenir que la cuisine et ses installations étaient dans un état de vétusté avancé et affectés d'un défaut et que la durée de vie des installations était largement échue. Ces éléments, pris globalement, pouvaient être considérés comme constituant un défaut suffisamment important pour qu'une réfection complète soit réalisée, au regard de l'état général de cette pièce. Comme l'a considéré le Tribunal, une réfection n'implique que le remplacement d'éléments par d'autres de même qualité ou d'une gamme équivalente, et non pas des travaux d'amélioration ou de prestation supplémentaire, de sorte que la critique de l'appelante sur sa condamnation à un équipement supposément "dernier cri" n'est pas fondée.

#### **E. 4.4**

En ce qui concerne le parquet, son état de vétusté a été constaté par un huissier judiciaire, qui s'est rendu sur place en 2019, qui a confirmé le contenu de son rapport lors de son audition par le Tribunal. Même si, comme le relève l'appelante, le Tribunal n'a pas pu constater, lors de son transport sur place, cet état de vétusté, au regard des bâches de protection présentes ou d'autres éléments recouvrant celui-ci, ce simple élément ne permet pas à lui seul de nier l'existence d'une vétusté des parquets (le Tribunal n'ayant pas constaté le contraire), au regard du témoignage précité, de la longue durée d'occupation (plus de 35 ans), qui dépasse largement la fourchette de la table de l'amortissement (soit 10 ans pour la vitrification, l'imprégnation et le traitement de la surface d'un parquet) qui peut être utilisé à titre d'indice ici, et du fait que plusieurs familles, parfois avec enfants (celles du

- 20/24 -

C/7092/2020 locataire et de sa fille) se sont succédé dans l'appartement. L'ensemble de ces éléments constitue ici aussi des éléments suffisamment probants pour admettre, à l'instar du Tribunal, l'état d'usure des parquets en cause et la nécessité d'une remise en état de ceux-ci, limitée toutefois par les premiers juges au ponçage et à une vitrification de ceux-ci, dans la mesure où des dégâts plus importants qu'une simple usure ne sont pas démontrés.

#### **E. 4.5**

Enfin, l'affirmation de l'appelante selon laquelle les appartements étaient "sales, voire très sales" et que de nombreux dégâts étaient le fait du locataire, qui dépasserait l'usure normale, n'est pas suffisamment motivée (art. 311 al. 1 CPC), dans la mesure où on ne comprend pas à quel élément précis des appartements il serait fait référence pour s'opposer à la réalisation de certains travaux.

#### **E. 4.6**

Au regard de ce qui précède, les griefs de l'appelante seront écartés.

### **E. 5**

L'appelante reproche au Tribunal une violation de l'art. 259b let. b CO, pour l'avoir condamnée à rembourser les travaux de peinture réalisés par le locataire pour un montant de 16'639 fr. 65, dans la mesure où ce dernier n'habiterait pas les appartements en cause et où son comportement constituerait un abus de droit. Les factures produites seraient en outre disproportionnées.

#### **E. 5.1**

À teneur de l'art. 259b let. b CO, lorsque le bailleur a connaissance d'un défaut et qu'il n'y a pas remédié dans un délai convenable, le locataire peut remédier au défaut aux frais du bailleur si le défaut restreint, sans l'entraver considérablement, l'usage pour lequel la chose a été louée. Le défaut de la chose louée s'apprécie en comparant l'état effectif avec l'état convenu ou attendu (ATF 135 III 345 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_159/2014 du 18 juin 2014 consid. 4.1). La demande de remise en état peut intervenir en tout temps et aussi longtemps que le défaut existe et que le bail est en vigueur (LCHAT, op. cit., p. 307). Les travaux (réparations) visés par l'art. 259b let. b CO – que le locataire peut effectuer lui-même en cas d'inaction du bailleur – visent à l'élimination des défauts de moyenne importance, c'est-à-dire de ceux qui restreignent l'usage convenu, sans toutefois l'exclure ni l'entraver considérablement. Lorsque le bailleur a déjà connaissance de tels défauts, l'art. 259b in initio CO n'impose au locataire ni de les lui signaler, ni de le sommer de les réparer en lui fixant un délai convenable pour le faire. En effet, dès qu'il a connaissance de l'existence de tels défauts, le bailleur doit agir de son propre chef pour y remédier. S'il ne le fait pas dans un délai convenable, le locataire peut alors y procéder, aux frais du bailleur (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_476/2015 du 11 janvier 2016 consid. 4.3.3).

## **E. 5.2**

Les premiers juges ont considéré que l'appelante avait refusé sans droit le 27 juin 2019 de réaliser les travaux de réfection des peintures, à la suite de la

- 21/24 -

C/7092/2020 demande du locataire en ce sens, en raison des défauts présents dans l'appartement. Elle devait prendre en charge les factures du 28 novembre 2019 relatives aux travaux de peinture en cause, ce qui constituait le "minimum du rafraîchissement" selon le témoin K\_\_\_\_\_ entendu dans la procédure, qui a confirmé en outre la réalisation de ces travaux. La thèse de l'appelante selon laquelle les conditions de l'art. 259b let. b CO ne seraient pas réunies, car l'intimé n'occupait pas à cette époque le logement en cause, au contraire de sa fille, n'a pas de pertinence, car l'art. 259b let. b CO n'exige pas la présence du locataire dans les locaux pour procéder à la réparation d'un défaut mais un bail en cours de validité. Les premiers juges ont par ailleurs considéré, dans le cadre de leur analyse sur l'existence des défauts, que l'état de vétusté des appartements dans leur ensemble et le manque d'entretien général, qu'ils avaient eux-mêmes constatés lors de leur transport sur place, constituaient un défaut de moyenne importance, de sorte que cette condition est acquise également. Enfin, il sera relevé que l'appelante avait autorisé l'intimé à réaliser des travaux de peinture, par courrier du 10 octobre 2019, tout en précisant qu'elle refusait d'en assumer le coût. Elle est dès lors malvenue de reprocher à l'intimé d'avoir réalisé ceux-ci ou d'avoir agi de mauvaise foi à ce propos. Quant au coût des travaux, l'appelante ne réfère à aucun élément de comparaison produit dans la procédure permettant de considérer que le montant en cause s'écarterait de manière substantielle du prix du marché ou pratiqué par les entreprises compétentes à ce propos. Il résulte de ce qui précède que le grief de l'appelante est infondé.

## **E. 6**

Dans un dernier grief, l'appelante reproche au Tribunal de n'avoir pas considéré que l'intimé agissait de manière contraire à la bonne foi, sa requête en travaux n'ayant pour objectif que d'empêcher la bailleuse de procéder à une résiliation de son bail en raison de la sous-location non autorisée des logements litigieux. Elle affirme également que l'intimé

n'aurait pas prouvé avoir réintégré les appartements.

### **E. 6.1**

L'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi (art. 2 al. 2 CC). Ce principe permet de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. Le juge apprécie la question au regard des circonstances concrètes, qui sont déterminantes. L'emploi dans le texte légal du qualificatif "manifeste" démontre que l'abus de droit doit être admis restrictivement. Les cas typiques en sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (ATF 137 III 625 consid. 4.3; 135 III 162 consid. 3.3.1).

- 22/24 -

C/7092/2020

### **E. 6.2**

Les griefs de l'appelante reposent pour l'essentiel sur une hypothèse qui ne s'est, en l'espèce, pas concrétisée, à savoir la résiliation des baux en cause au motif d'une prétendue sous-location non autorisée. Elle n'expose pas, à tout le moins de manière suffisamment motivée dans son appel, en quoi la demande de travaux et de réparation des défauts de l'intimé l'aurait empêchée de procéder à une résiliation pour ce motif. Par ailleurs, l'intimé a développé de manière convaincante les raisons qui l'ont conduit à ne plus occuper les appartements en cause (séparation avec sa première épouse, jusqu'à ce que le jugement de divorce du 5 février 2019 lui attribue le domicile conjugal, soit les appartements en cause). Il avait, dès lors, sollicité la réfection de son logement avant son prochain réaménagement, ce que la bailleuse avait toujours refusé, dans ce qui s'inscrit dans un litige familial de longue date. De tels éléments ne démontrent pas un abus manifeste de l'intimé. Enfin, contrairement à ce que soutient l'appelante, l'action en défaut de la chose louée ne suppose pas la présence physique du locataire dans les locaux loués, mais un bail en cours de validité, comme déjà relevé ci-dessus, élément qui n'est pas contesté en l'espèce. Enfin, aussi bien les déclarations de l'intimé, de son épouse et la facture de déménagement produite à la procédure constituent des éléments suffisants, comme l'a retenu le Tribunal, pour démontrer la volonté de l'intimé d'utiliser les logements en cause, étant relevé que l'abus de droit doit être "manifeste", ce qui n'est pas établi ici. Il résulte de ce qui précède que ce grief est infondé.

### **E. 7**

Dans son appel joint, l'intimé reproche au Tribunal d'avoir considéré qu'il ne sollicitait la réfection que d'une seule des salles de bain, alors que ses conclusions mentionnaient la réfection "des" salles de bain, que le mauvais état de celles-ci dans les deux appartements en cause était démontré. S'il n'avait produit qu'un seul devis à la procédure, c'est que la nature des travaux était identique pour les deux salles de bain.

### **E. 7.1**

Comme déjà relevé (cf. supra consid. 2.2), les conclusions d'une partie doivent être interprétées selon le principe de la confiance et de la bonne foi, au regard notamment des motivations de la requête à l'appui de celles-ci. Dans la motivation de sa requête, l'intimé s'est référé aux deux salles de bain, qui présentaient des traces d'usures avancées (un des lavabos était fissuré et les baignoires – c'est-à-dire des deux salles de bain – tachées et

n'avaient plus d'email). Peu importe qu'il n'ait produit qu'un devis. La limitation par les premiers juges à la réfection d'une seule des salles de bain est ainsi sans fondement.

- 23/24 -

C/7092/2020 En ce qui concerne l'existence du défaut allégué, elle résulte du constat d'huissier, ainsi que du transport sur place du Tribunal, que les deux salles de bain présentent un état d'usure avancée, notamment au niveau de la robinetterie et de la baignoire. L'appelante, dans sa réponse à l'appel joint, ne conteste pas la réalité des défauts, mais se contente d'affirmer que les conclusions du locataire étaient irrecevables, reprenant ainsi son grief formulé en appel, qui a été toutefois écarté (cf. supra consid. 2.1). La bailleuse devra donc procéder à la réfection des deux salles de bains des appartements en cause.

#### **E. 8**

Au vu de ce qui précède, l'appel est entièrement infondé, tandis qu'il sera fait droit aux conclusions de l'appel joint. Par souci de simplification, l'entier du chiffre 1 du dispositif du jugement sera annulé et il sera statué à nouveau sur ce point dans le sens de ce qui précède, le jugement étant confirmé pour le surplus. Le chiffre 1 du jugement querellé sera ainsi modifié en conséquence.

#### **E. 9**

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). \* \* \* \* \*

- 24/24 -

C/7092/2020

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : À la forme : Déclare recevables l'appel interjeté le 17 novembre 2023 par A\_\_\_\_\_ SA et l'appel joint interjeté le 20 décembre 2023 par C\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/858/2023 rendu le 16 octobre 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7092/2020. Au fond : Annule le chiffre 1 du jugement entrepris et statuant à nouveau : Condamne A\_\_\_\_\_ SA à procéder, dans un délai de trois mois dès l'entrée en force du présent arrêt, à la réfection de la cuisine (agencement et électroménager) de l'appartement de 4.5 pièces loué par C\_\_\_\_\_ dans l'immeuble sis avenue 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, à Genève, et des salles de bains du dit appartement, ainsi que de l'appartement de 5.5 pièces loué par C\_\_\_\_\_ dans l'immeuble sis avenue 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, à Genève, dans une gamme équivalente à celle d'origine, ainsi qu'à la réfection des peintures et au ponçage et à la vitrification des parquets de l'ensemble des appartements, sous réserve des travaux d'ores et déjà effectués. Confirme le jugement pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Damien TOURNAIRE et Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 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 en matière civile. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne

14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.

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