

# **GE\_GERICHTE ACJC/394/2026 vom 23. Februar 2026**

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

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_394\\_2026](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_394_2026)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/394/2026 du 23 février 2026

IT: GE\_GERICHTE ACJC/394/2026 del 23 febbraio 2026

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

L'appel est recevable contre les décisions sur mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC) dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'intimée ne conteste pas que la valeur litigieuse est supérieure à ce montant, de sorte que la Cour retiendra que la voie de l'appel est ouverte en l'espèce. L'appel a été formé dans les délais et forme légaux de sorte qu'il est recevable (art. 311 et 314 al. 1 CPC).

### **E. 1.2**

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). La Cour revoit cependant la cause uniquement sur les points du jugement que l'appelant estime entachés d'erreurs et qui ont fait l'objet d'une motivation suffisante – et, partant, recevable –, pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). Hormis les cas de vices manifestes, elle doit en principe se limiter à statuer sur les critiques formulées dans la motivation écrite contre la décision de première instance (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_111/2016 du 6 septembre 2016 consid. 5.3).

### **E. 1.3**

Les mesures provisionnelles sont soumises à la procédure sommaire (art. 248 let. d CPC), dans le cadre de laquelle, sauf exceptions (cf. art. 255 CPC), la maxime des débats s'applique (art. 55 CPC; HALDY, in Commentaire romand, Code de procédure civile, 2019, n. 16 ad art. 55 CPC). La maxime de disposition est par ailleurs applicable (art. 58 al. 1 CPC). La cognition du juge est limitée à la simple vraisemblance des faits et à un examen sommaire du droit (ATF 138 III 636 consid. 4.3.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_812/2015 du 6 septembre 2016 consid. 5.2).

## **E. 2**

L'intimée a produit une pièce nouvelle.

- 6/9 -

C/22286/2025

### **E. 2.1**

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b).

### **E. 2.2**

En l'espèce, la pièce nouvelle n. 24 produite par l'intimée, à savoir un certificat médical du 19 décembre 2025, est postérieure à la date à laquelle la cause a été gardée à juger de sorte qu'elle est recevable. Tel n'est pas le cas de la pièce n. 25, dont on ignore à quelle date elle a été établie. Cette pièce est dès lors irrecevable.

### **E. 3**

janvier 2011 consid. 4). Le juge doit ainsi notamment évaluer les chances de succès de la demande au fond, et admettre ou refuser la mesure selon que l'existence du droit allégué apparaît plus vraisemblable que son inexistence. Lorsqu'il peut ainsi statuer sur la base de la simple vraisemblance, le juge n'a pas à être persuadé de l'exactitude des allégations du requérant, mais il suffit que, sur la base d'éléments objectifs, il acquière l'impression que les faits pertinents se sont produits, sans qu'il doive exclure pour autant la possibilité qu'ils se soient déroulés autrement; quant aux questions de droit, il peut se contenter d'un examen sommaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_508/2012 du 9 janvier 2013 consid. 4.2 et 5P.422/2005 du 1er juin 2006 consid. 3). La mesure ordonnée doit respecter le principe de proportionnalité, ce qui signifie qu'elle doit être à la fois apte à atteindre le but visé, nécessaire, en ce sens que toute autre mesure se révélerait inapte à sauvegarder les intérêts de la partie requérante, et proportionnée, en ce sens qu'il ne doit pas exister d'alternatives moins incisives (HOHL, Procédure civile, Tome 2, 2ème éd., 2010, p. 323 s.). 3.1.2 L'art. 256 al. 1 CO dispose que le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée.

Lorsque 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 exiger du bailleur la remise en état de la chose (art. 259a al. 1 let. a CO).

### **E. 3.2**

En l'espèce, l'appelante ne conteste pas que la panne de l'ascenseur litigieux constitue un défaut de la chose louée et qu'elle est tenue d'y remédier.

Contrairement à ce qu'elle soutient, le Tribunal a considéré à bon droit que l'on ne pouvait attendre de la locataire qu'elle attende l'issue d'une procédure au fond pour obtenir que ce défaut soit réparé. Ce défaut entrave de manière conséquente la vie quotidienne de l'intimée, qui se voit confrontée tous les jours à des difficultés qui portent atteinte à sa santé et à son bien-être et qui lui auraient été épargnées si l'appelante avait satisfait à ses obligations légales. L'on relèvera qu'il ressort du dossier que l'appartement

- 8/9 -

C/22286/2025 litigieux est dans un état déplorable et que les prestations minimales dues par l'appelante, comme la fourniture de chauffage et d'eau chaude, ne sont que partiellement fournies. C'est à raison que l'intimée a fait valoir dans sa requête que cette situation était inacceptable, ce d'autant plus compte tenu de son âge et de ses problèmes de santé, lesquels sont établis par les pièces du dossier. Cet état de fait ne saurait perdurer.

Le fait que le prononcé de la mesure implique que l'appelante doive engager des frais supplémentaires n'est quant à lui pas déterminant. L'appelante, qui a fait le choix d'acquérir l'immeuble en question et qui perçoit le loyer versé par l'intimée, doit assumer les responsabilités qui découlent de sa position de propriétaire immobilière et de bailleuse. En tout état de cause, dans la mesure où elle ne conteste pas que l'ascenseur doit être réparé et qu'il ne ressort pas du dossier que cela ne serait pas possible, l'on voit mal en quoi le fait de procéder immédiatement à la réparation lui causerait un dommage qui ne se produirait pas si la réparation avait lieu plus tard.

Le fait que l'appelante soit dans une situation financière difficile en raison des agissements de la société à laquelle elle a confié jusque là la gérance de ses immeubles est quant à lui dénué de pertinence pour l'issue du litige.

Il résulte de ce qui précède que les griefs de l'appelante sont infondés et que l'ordonnance querellée doit être confirmée.

#### **E. 4**

Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens, s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC). \* \* \* \* \*

- 9/9 -

C/22286/2025 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 12 décembre 2025 par A\_\_\_\_\_ contre l'ordonnance JTBL/1284/2025 rendue le 1er décembre 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22286/2025. Au fond : Confirme l'ordonnance querellée. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Nevena PULJIC, Monsieur Jean-Philippe FERRERO, 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 indéterminée

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