

GE_GERICHTE ACJC/72/2026 vom 23. Januar 2026

GE Cour de justice, 2026-01-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_72_2026

FR: GE_GERICHTE ACJC/72/2026 du 23 janvier 2026

IT: GE_GERICHTE ACJC/72/2026 del 23 gennaio 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).

Le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC).

Si un appel est interjeté en lieu et place d'un recours, ou vice-versa, la conversion est admise si les conditions de recevabilité de la voie de droit correcte sont réunies, si l'acte peut être converti dans son entier, si la conversion ne porte pas atteinte aux droits de la partie adverse et si l'erreur ne résulte pas d'un choix délibéré de la partie représentée par un avocat de ne pas suivre la voie de droit mentionnée au pied de la décision de première instance ou d'une erreur grossière (arrêts du Tribunal fédéral 4A_145/2021 du 27 octobre consid. 5.1; 5A_46/2020 du 17 novembre 2020 consid. 4.1).

En l'espèce, l'intimée a conclu en dernier lieu devant le Tribunal au paiement d'un montant de 1'858 fr. 70, de sorte que seule la voie du recours est ouverte au vu de la valeur litigieuse. L'acte du recourant, intitulé "appel, subsidiairement recours", doit ainsi être considéré comme étant un recours. On ne voit par ailleurs pas en quoi la conversion de l'appel en recours nuirait aux intérêts de l'intimée, ce qu'elle n'a pas soutenu.

Partant, le recours est recevable sur ce point.

E. 1.2

Le recours a été interjeté dans le délai utile de dix jours applicable dans les décisions prises en procédure sommaire, cette procédure étant applicable aux procédures en cas clairs, de sorte qu'il est recevable sous cet angle (art. 248 let. b, 257 et 321 al. 2 CPC).

E. 1.3.1

Selon l'art. 321 al. 1 CPC, le recours doit être introduit par un acte écrit et motivé. La motivation d'un recours doit, à tout le moins, satisfaire aux exigences qui sont posées pour un acte d'appel (art. 311 al. 1 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_462/2022 du 6 mars 2023). Il s'agit d'une condition de recevabilité qui doit être examinée d'office (arrêt du Tribunal fédéral 5A_453/2022 du 13 décembre 2022 consid. 3.1). 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

C/14301/2025 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 la décision attaquée serait erronée (arrêt du Tribunal fédéral 5A_577/2020 du 16 décembre 2020 consid. 6).

E. 1.3.2

En l'espèce, les conclusions du recourant sont claires, celui-ci ayant expressément conclu à l'annulation du jugement entrepris et à l'irrecevabilité de la requête déposée par l'intimée, subsidiairement à son rejet. Ses griefs sont par ailleurs compréhensibles, celui-ci reprochant notamment au Tribunal d'avoir considéré, à tort, que les conditions de la procédure en cas clairs étaient réunies, alors même que les faits étaient contestés.

Partant, le recours, rédigé par un plaideur en personne, satisfait aux exigences de motivation et sera déclaré recevable.

E. 1.4

L'instance de recours peut connaître de la violation du droit et de la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 CPC).

E. 2.1

Le recourant reproche au Tribunal d'avoir considéré que le cas était clair.

E. 2.1.1

La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1). Cette procédure n'est ainsi recevable que lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et que la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 let. a et b CPC). Si l'affaire n'est pas suffisamment claire, il n'est pas entré en matière sur la requête (art. 257 al. 3 CPC). L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur. Il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. Il ne s'agit pas d'une preuve facilitée : le demandeur doit apporter la preuve certaine (voller Beweis) des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur soulève des objections et exceptions motivées et concluantes (substanziiert und schlüssig) qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à

- 8/10 -

C/14301/2025 ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1). La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon

évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 144 III 462 consid. 3.1). En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite un certain pouvoir d'appréciation du juge ou si celui-ci doit rendre une décision fondée sur l'équité qui intègre les circonstances concrètes (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2). En matière pécuniaire, la situation juridique est claire au sens de l'art. 257 CPC lorsque le créancier est en possession d'une reconnaissance de dette (art. 82 al. 1 LP), mais également dans tous les cas où la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente, sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ACJC/1003/2012 du 11 juillet 2012).

E. 2.1.2

Aux termes de l'art. 267 al. 1 CO, à la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat. Il s'ensuit que le locataire doit tout d'abord assumer les travaux de nettoyage et les petites réparations au sens de l'art. 259 CO. L'usure normale de la chose est fonction de sa destination et s'apprécie sur la base de tables déterminant la durée de vie moyenne des installations, même s'il reste possible d'apporter des preuves concrètes. Il s'ensuit que le locataire doit supporter les frais de réparation de l'installation qui est affectée d'un défaut dû à l'usage anormal de la chose louée, le fardeau de la preuve incombant au bailleur (art. 8 CC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_239/2020 du 5 août 2020 consid. 8.2). Sous peine de voir ses droits périmés, le bailleur doit en outre vérifier l'état de la chose lors de la restitution et aviser immédiatement le locataire des défauts dont celui-ci répond, le cas des défauts cachés étant réservé (art. 267a al. 1 CO; arrêt du Tribunal fédéral 4A_537/2020 du 23 février 2021 consid. 3.1). L'avis des défauts doit être précis et détaillé; des considérations générales telles que "taches dans la cuisine" sont insuffisantes. Le bailleur doit clairement faire connaître au locataire la liste des défauts dont il le tient pour responsable. Si le procès-verbal de sortie des locaux répond à ces exigences, il peut valoir avis des défauts au sens de l'art. 267a CO. Il doit toutefois permettre de discerner quels défauts, parmi tous ceux recensés, sont imputables au locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_545/2011 du 11 janvier 2012 consid. 3.2).

E. 2.1.3

Lors de l'état des lieux de sortie, les parties peuvent mentionner sur l'état des lieux les réparations que le locataire accepte de prendre à sa charge et arrêter de la sorte une convention d'indemnisation. S'il la signe, le locataire assume les travaux mentionnés ou, le cas échéant, le paiement de la somme indiquée. Sauf

- 9/10 -

C/14301/2025 défaut caché, le bailleur est lié par le procès-verbal que lui-même ou son représentant a dressé et signé ; il ne peut exiger que la réparation des dégâts qui y sont mentionnés (LACHAT/GROBET THORENS/RUBLI/STASTNY, Le bail à loyer, 2019, p. 1037).

E. 2.2

En l'espèce, contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal, le cas n'est pas clair.

En effet, la lecture des pièces produites par l'intimée permet de constater que les factures dont celle-ci sollicite le paiement ne correspondent pas aux travaux mentionnés comme étant "à la charge du locataire sortant" dans l'état des lieux de sortie. Il en va ainsi du remplacement du store, du dégraissage de la hotte ainsi que de la pose d'un nouveau filtre,

du contrôle et du remplacement de la prise de la chambre/salon, des divers travaux effectués dans la salle de bain ainsi que de la réfection des plafonds dans la chambre/salon, la cuisine, le hall d'entrée et des murs dans le hall d'entrée et la cuisine. La majorité de ces points ne figure pas sur l'état des lieux de sortie ou alors avec la mention "en ordre". Il s'ensuit que l'état de fait n'est pas en mesure d'être immédiatement prouvé par les pièces produites par l'intimée et que, dès lors, les conditions posées par l'art. 257 CPC ne sont pas réalisées. La requête aurait dû être déclarée irrecevable.

Partant, le jugement entrepris sera annulé dans son intégralité, et la requête en protection du cas clair formée par l'intimée le 18 juin 2025 déclarée irrecevable.

E. 3

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). * * * * *

- 10/10 -

C/14301/2025 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :

A la forme : Déclare recevable le recours interjeté le 27 octobre 2025 par A_____ contre le jugement JTBL/1024/2025 rendu le 6 octobre 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14301/2025-3-SD. Au fond : Annule ce jugement. Déclare irrecevable la requête formée le 18 juin 2025 par FONDATION DE LA COMMUNE DE B_____ POUR LE LOGEMENT SOCIAL. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Zoé SEILER, Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Victoria PALLUD, 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. 1.2

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