



POUVOIR JUDICIAIRE

C/22286/2025

ACJC/394/2026

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 23 FEVRIER 2026

Entre

Madame A_____, domiciliée _____ [GE], appelante d'une ordonnance rendue par le Tribunal des baux et loyers le 1^{er} décembre 2025, représentée par Me Christophe GAL, avocat, CG Partners, rue du Rhône 100, 1204 Genève,

et

Madame B_____, domiciliée _____ [GE], intimée, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12 mars 2026.

EN FAIT

- A.** Par ordonnance JTBL/1284/2025 du 1^{er} décembre 2025, reçue par les parties le 2 décembre 2025, le Tribunal des baux et loyers, statuant sur mesures provisionnelles, a ordonné à A _____ de remettre en fonction l'ascenseur de l'immeuble sis no. _____, rue 1 _____, à Genève (ch. 1 du dispositif), dit que cette décision était rendue sous la menace de la peine de l'article 292 CP qui dispose : "Celui qui ne se sera pas conformé à une décision à lui signifiée, sous la menace de la peine prévue au présent article, par une autorité ou un fonctionnaire compétents, sera puni de l'amende" (ch. 2), imparti à B _____ un délai de 30 jours pour le dépôt de sa demande (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).
- B.**
- a.** Le 12 décembre 2025, A _____ a formé appel de cette ordonnance, concluant à ce que la Cour de justice l'annule et déboute sa partie adverse de toutes ses conclusions.
 - b.** B _____ a conclu à la confirmation de l'ordonnance querellée et produit deux pièces nouvelles.
 - c.** A _____ a déposé une détermination le 9 janvier 2026, persistant dans ses conclusions.
 - d.** Les parties ont été informées le 2 février 2026 de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier.
- a.** Depuis le 1^{er} septembre 1998, B _____ est locataire d'un studio au 3^{ème} étage de l'immeuble sis no. _____, rue 1 _____, à Genève, dont A _____ est propriétaire.

Le loyer mensuel, charges comprises, s'élève à 660 fr.
 - b.** A teneur du dossier, notamment des nombreux certificats médicaux qui y figurent, B _____ est âgée de 70 ans et souffre d'importants problèmes de mobilité. En 2024, deux prothèses de genoux lui ont été implantées, ce qui entrave sa possibilité de monter des marches. Elle souffre en outre d'une maladie des paupières qui affecte son champ de vision. Elle a également d'autres problèmes de santé, en lien avec les poumons et les reins, a de l'hypercholestérolémie, de l'hypertension artérielle, une insuffisance aortique et un diabète. Par certificat du 19 décembre 2025, son médecin traitant a attesté du fait qu'elle avait des difficultés à gravir les escaliers et que cela entraînait un "risque de chute avec fracture (neuropathie périphérique, cardiopathie

valvulaire, ostéoporose multi fracturaire, arthrose des genoux opérée des deux côtés)".

Il ressort également d'une attestation signée par la nièce de la locataire le 21 septembre 2025 que celle-ci devait lui rendre visite fréquemment, pour l'aider dans ses tâches quotidiennes, notamment pour monter et descendre les trois étages de l'immeuble, puisque l'ascenseur était en panne depuis des années.

c. A teneur des pièces du dossier, notamment des photographies versées à la procédure, l'appartement en question est dans un état déplorable. La peinture des murs de la salle de bain est écaillée, les installations sont vétustes, la cuisinière ne comporte que deux petites plaques électriques vieillotées. Le chauffage est défectueux et le lave-linge commun hors service.

d. L'ascenseur de l'immeuble où se trouve l'appartement de B_____ a été mis hors service en 2024.

Le 13 juin 2024, B_____ a interpellé le Service de sécurité incendie et technique de l'Etat de Genève sur ce point. Ledit service a effectué un contrôle sur place le 21 juin 2024 et a constaté que l'ascenseur pouvait être remis en service. Il en a informé A_____ par lettre du même jour.

e. Le 26 août 2024, faisant suite à un courrier de la locataire qui n'a pas été versé au dossier, la bailleresse a répondu à celle-ci que le conflit qui l'opposait à la société anciennement chargée de la gestion de l'immeuble rendait difficile, voire impossible, les prestations d'entretien de l'immeuble, notamment la réfection de l'ascenseur. Elle proposait d'essayer de transférer dès que possible la locataire dans un studio au rez-de-chaussée.

f. Le 21 mars 2025, la locataire a relancé la bailleresse sur cette question, demandant quand elle pourrait lui fournir un appartement au rez-de-chaussée ou remettre en fonction l'ascenseur.

g. Le 18 septembre 2025, la locataire a informé la bailleresse que, depuis le 5 septembre 2025, tout l'immeuble était privé d'eau chaude. Elle lui impartissait un délai au 19 septembre 2025 pour remédier à ce défaut, précisant qu'à défaut elle entendait agir en justice par voie de mesures provisionnelles.

h. Par acte déposé le 22 septembre 2025, B_____, agissant par voie de mesures superprovisionnelles et provisionnelles, a notamment conclu à ce que le Tribunal ordonne à A_____ de rétablir l'eau chaude et de remettre en service l'ascenseur de l'immeuble, sous la menace de la peine prévue par l'article 292 CP.

Elle a exposé que l'appartement qu'elle occupait était affecté de défauts ce qui la contraignait à vivre dans une situation inhumaine et dégradante. Elle n'avait plus d'eau chaude et était contrainte de chauffer l'eau par ses propres moyens sur sa petite cuisinière vétuste. Il lui était impossible de trouver un autre logement, car elle ne parlait pas français et sa situation était précaire. Son âge et son état de santé étaient incompatibles avec les conditions dans lesquelles elle était contrainte de vivre en raison de la violation de ses obligations par la bailleuse, ce qui mettait sa santé et son bien être en péril.

i. Par ordonnance du 22 septembre 2025, le Tribunal, statuant sur mesures superprovisionnelles, a ordonné à A_____ de rétablir immédiatement, par toutes mesures nécessaires, l'eau chaude dans l'appartement loué par B_____.

Un chauffe-eau individuel a été installé dans l'appartement de cette dernière à la fin du mois de septembre 2025.

j. Le 27 octobre 2025, la bailleuse a conclu au rejet de la requête de mesures provisionnelles.

Elle a allégué que l'ascenseur avait été mis hors service "il y a deux ans environ ensuite d'une énième panne, faute pour [elle] de pouvoir entreprendre sa réparation" compte tenu du fait qu'elle avait été "dépossédée" de son immeuble par la société qui était anciennement chargée de la gestion de celui-ci. Cette société, dont le mandat avait été résilié, mettait tout en œuvre pour l'empêcher d'accéder aux immeubles. Elle bloquait les accès, menaçait et injurait les entreprises intervenant sur place, à tel point que la police avait dû être appelée à plusieurs reprises.

k. Lors de l'audience du Tribunal du 3 novembre 2025, la bailleuse a indiqué que le problème d'eau chaude avait été résolu par l'installation, dans le studio, d'un boiler de 150 litres, capacité suffisante pour un studio de 20 m² dépourvu de baignoire. Il n'y avait pas d'urgence à remettre en service l'ascenseur, en panne depuis deux ans. Elle avait proposé à la locataire un trois pièces au 1^{er} étage à la rue 2_____, sans ascenseur. La locataire était la seule occupante de l'immeuble à bénéficier d'un contrat de bail et à verser un loyer. Elle était en train de "récupérer son bien" et "la situation juridique" allait être "clarifiée".

La locataire a indiqué qu'elle vivait seule. Elle avait refusé l'appartement proposé par la bailleuse à la rue 2_____ car il était au 1^{er} étage et l'escalier était très raide et étroit; elle ne pourrait pas y accéder avec les courses. Actuellement, elle montait pas à pas les escaliers avec un petit sac. L'ascenseur avait été déconnecté pour que les locataires ne puissent pas l'utiliser, mais il pouvait être remis en marche sans avoir besoin d'être réparé. Elle avait dû retarder une opération ophtalmologique en raison de la panne de l'ascenseur.

Elle avait demandé le rétablissement de l'eau chaude pour tout l'immeuble, car le manque d'eau chaude affectait aussi le chauffage.

Les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives et la cause a été gardée à juger par le Tribunal à l'issue de l'audience.

EN DROIT

1. **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).

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).

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).

2. L'intimée a produit une pièce nouvelle.

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).

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.

- 3.** Sur la seule question encore litigieuse à ce stade, à savoir le fonctionnement de l'ascenseur, le Tribunal a retenu qu'il s'agissait d'un défaut de la chose louée de sorte que l'intimée avait rendu vraisemblable qu'elle avait, à l'encontre de l'appelante, une prétention en réparation de celui-ci. La remise en fonction de l'ascenseur ne générerait pas d'inconvénient pour cette dernière. La condition de l'urgence était réalisée car l'intimée avait récemment subi deux opérations aux genoux et souffrait d'une affection des yeux, de sorte qu'il ne pouvait être attendu de sa part qu'elle attende l'issue d'une procédure au fond pour pouvoir à nouveau bénéficier de l'usage de l'ascenseur.

L'appelante fait valoir qu'il n'y a aucune urgence à prononcer la mesure litigieuse. Les opérations subies par l'intimée aux jambes dataient de plus d'un an, alors que l'ascenseur était déjà hors service. L'intimée utilisait les escaliers depuis plus d'un an et demi et elle pouvait continuer à le faire. Cela était "d'autant plus vrai qu'il [n'était] contesté par personne que l'ascenseur [avait] vocation à être remis en fonction à terme", dès l'aboutissement du projet de rénovation, soit dans un "délai de mois". Elle risquait "de se voir mettre à charge des coûts supplémentaires" qu'elle ne pourrait "pas récupérer", alors que sa situation économique était déjà difficile "au regard des investissements auxquels elle va devoir consentir ensuite de la récupération de ses immeubles".

3.1.1 Selon l'art. 261 CPC, le tribunal ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être (let. a) et que cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable (let. b).

L'octroi de mesures provisionnelles suppose la vraisemblance du droit invoqué et des chances de succès du procès au fond, ainsi que la vraisemblance, sur la base d'éléments objectifs, qu'un danger imminent menace le droit du requérant, enfin la vraisemblance d'un préjudice difficilement réparable, ce qui implique une urgence (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse, *in* FF 2006 p. 6841 ss, spéc. 6961; BOHNET, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2019, n. 3 ss ad art. 261 CPC).

Le requérant doit rendre vraisemblable qu'il s'expose, en raison de la durée nécessaire pour rendre une décision définitive, à un préjudice qui ne pourrait pas être entièrement supprimé même si le jugement à intervenir devait lui donner gain de cause. En d'autres termes, il s'agit d'éviter d'être mis devant un fait accompli dont le jugement ne pourrait pas complètement supprimer les effets. Est difficilement réparable le préjudice qui sera plus tard impossible ou difficile à mesurer ou à compenser entièrement (arrêt du Tribunal fédéral 4A_611/2011 du 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 1^{er} 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, 2^{ème} 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).

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

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.

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).

* * * * *

**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 1^{er} 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 Maïté 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*