



POUVOIR JUDICIAIRE

C/3449/2025

ACJC/1818/2025

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 15 DECEMBRE 2025

Entre

Madame A _____, domiciliée _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 28 août 2025,

et

FONDATION B _____, intimée, représentée par [la régie immobilière] **C** _____.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 17 décembre 2025

EN FAIT

- A.** **a.** Par jugement JTBL/787/2025 du 28 août 2025, reçu par les parties le 1^{er} septembre 2025, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré irrecevable la demande déposée le 4 juin 2025 par A _____ à l'encontre de la FONDATION B _____ (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).
- b.** En substance, le Tribunal a retenu que la problématique de la réfection de l'appartement de A _____, intervenue notamment suite à des dégâts d'eau, avait été examinée dans le cadre de la procédure C/1 _____/2023 et était définitivement réglée dans le jugement JTBL/457/2024 du 29 avril 2024, décision qui avait acquis autorité de chose jugée. Par ailleurs, A _____ n'avait pas d'intérêt à agir en exécution des travaux portant sur la ventilation étant donné qu'elle avait été mise en demeure par FONDATION B _____ d'accepter que ces travaux soient effectués. Enfin, elle n'avait pas chiffré ses conclusions en paiement, lesquelles ne ressortaient pas clairement de ses allégations ou autres éléments de ses écritures. Dès lors, sa demande en exécution de travaux, en réduction de loyer et/ou en dédommagement, déposée par-devant le Tribunal le 4 juin 2025, devait être déclarée irrecevable.
- B.** **a.** Par acte déposé le 25 septembre 2025 à la Cour de justice, A _____ (ci-après : l'appelante ou la locataire) a formé appel de ce jugement. Elle a conclu à ce que sa requête en exécution de travaux, en réduction de loyer et/ou en dédommagement soit déclarée recevable, à ce que la cause soit réexaminée sur le fond et à ce que la procédure C/3449/2025 soit « éventuellement » jointe à la procédure pendante C/2 _____/2024.
- b.** Dans sa réponse du 16 octobre 2025, FONDATION B _____ (ci-après : l'intimée ou la bailleresse) a conclu à la confirmation du jugement entrepris; elle s'en remettait à justice quant à la recevabilité de celui-ci.
- c.** Les parties ont été avisées le 20 octobre 2025 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** Le 3 mai 2007, A _____, en qualité de locataire, d'une part, et FONDATION B _____, en qualité de bailleresse, d'autre part, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de deux pièces situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis rue 3 _____ no. _____, [code postal] D _____ [GE].
- Le bail a été conclu pour une durée de cinq ans et quinze jours, soit du 16 mai 2007 au 31 mai 2012, renouvelable ensuite tacitement d'année en année.

Le loyer a été fixé en dernier lieu à 7'080 fr. par année, hors charges.

b. Par courriers des 19 janvier et 5 avril 2018, la locataire s'est plainte auprès de la bailleuse de dégâts aux murs et plafonds de son logement (notamment présence de moisissures, fissures et peinture qui s'écaillait) consécutifs à plusieurs dégâts d'eau provenant de l'appartement situé à l'étage au-dessus.

c. Le 30 avril 2018, la bailleuse a informé la locataire avoir sollicité un devis auprès de l'entreprise E_____ pour entreprendre les travaux de peinture dans le hall d'entrée de son appartement (réfection du mur avec moisissures), dans la salle de bain (fissures au plafond) et dans la cuisine.

d. La locataire a réitéré ses plaintes les 30 novembre et 1er décembre 2020.

e. Les 15 octobre, 2 novembre et 21 décembre 2021, la bailleuse a transmis à la locataire des bons pour les travaux de remise en ordre de son meuble de cuisine et pour la réfection des papiers / peintures du hall d'entrée, ainsi que de l'email de la cuisine et de la salle de bain.

La locataire était invitée à prendre contact avec F_____ SA pour fixer un rendez-vous, dans le cas où elle n'aurait pas reçu de nouvelles de cette dernière dans les dix jours.

f. Par courriel du 29 novembre 2022, l'entreprise susmentionnée a interpellé la locataire, l'informant avoir été mandatée par la bailleuse et l'invitant à prendre contact téléphoniquement pour fixer un rendez-vous pour la réalisation des travaux de peinture dans son logement.

g. La locataire lui a répondu, le même jour, qu'elle était contrainte de reporter lesdits travaux en raison du décès d'un proche et qu'elle la recontacterait en 2023.

h. Par courrier du 6 février 2023, la bailleuse a répondu à diverses questions soulevées par la locataire le 19 décembre 2022 relatives à une majoration de son loyer, à l'utilisation bruyante d'une machine à laver par son voisin et à des pannes régulières de l'ascenseur. Elle a mis la locataire en demeure de débarrasser les meubles qu'elle avait entreposés dans les parties communes de l'immeuble.

i. Le 23 février 2023, la locataire a répondu qu'elle avait entreposé son mobilier sur le palier en vue de l'exécution des travaux de peinture par F_____ SA. Elle demandait à la bailleuse de lui indiquer où elle pouvait entreposer ses meubles, précisant qu'elle envisageait d'organiser les travaux précités au printemps, voire à l'été 2023.

j. Le 27 février 2023, la bailleuse a accusé réception du courriel précité et confirmé avoir pris note des explications de la locataire.

k. Par requête déposée le 23 février 2023 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après : la Commission), complétée le 8 mai 2023, la locataire a sollicité une réduction de loyer et/ou une indemnité rétroactive pour les nuisances du chantier de la G_____ ainsi qu'une réduction de loyer suite aux nuisances continuelles dues à la réfection des appartements vacants dans l'immeuble, aux morceaux de briques tombant du plafond de la cave depuis plusieurs mois, pour les pannes d'ascenseurs régulières et pour le claquement de la porte d'entrée.

Cette procédure a été enregistrée sous le numéro de cause C/1_____/2023.

k.a Non conciliée lors de l'audience de conciliation du 16 mai 2023, cette affaire a été portée devant le Tribunal le 9 juin 2023 par la locataire, laquelle a requis une réduction de loyer de 60% avec effet rétroactif au 1^{er} juin 2017 et/ou une indemnité proportionnelle, voire la suppression du loyer, ainsi qu'une réduction de loyer en fonction des travaux futurs plus conséquents, ainsi que le remboursement du trop-perçu de loyer.

k.b Dans le cadre de cette procédure, la locataire a notamment allégué qu'elle subissait des nuisances causées par la voisine habitant l'appartement au-dessus du sien. Les dégâts d'eau étaient récurrents et elle souhaitait refaire la peinture dans trois pièces de son logement, suite à la réception des bons délivrés par la bailleresse, mais ne savait pas où entreposer ses affaires durant les travaux.

k.c Par jugement JTBL/457/2024 du 29 avril 2024 rendu dans la cause susvisée, le Tribunal a notamment réduit de 15%, du 19 décembre 2022 au 31 janvier 2024 le loyer de l'appartement litigieux, en raison des nuisances subies à cause du chantier en cours sur le site de l'ancienne G_____.

Le Tribunal a débouté la locataire de ses conclusions en réduction de loyer relatives aux nuisances générées par sa voisine et aux dégâts d'eau consécutifs causés aux murs et plafonds de l'appartement. Le Tribunal n'est pas entré en matière sur ces prétentions au motif que la bailleresse avait délivré des bons de travaux pour la réparation des défauts en question, travaux que la locataire n'avait pas commandés pour des raisons d'organisation.

k.d Le jugement précité n'a fait l'objet d'aucun recours et est en force.

l. Par requête déposée le 6 août 2024 devant la Commission, la locataire a sollicité une réduction de loyer et/ou une indemnisation avec effet rétroactif au 1^{er} février 2024 en raison de nuisances sonores liées aux divers chantiers, soit celui du projet urbain de la ville de Genève de la G_____, celui de la destruction de plusieurs bâtiments voisins, dont I_____ [supermarché], celui de la destruction du garage voisin et de la construction d'une nouvelle école, celui de la construction d'une tour de 90 mètres, ainsi que celui de la réfection des appartements vacants dans

l'immeuble concerné et du tapage nocturne de sa voisine du dessus. Elle a également sollicité un rétroactif d'au minimum 15% de réduction de loyer du 28 septembre 2021 au 18 décembre 2022 qui n'avait pas été pris en considération par le Tribunal dans le JTBL/457/2024.

Cette procédure a été enregistrée sous le numéro de cause C/2_____/2025.

l.a Déclarée non conciliée lors de l'audience du 17 décembre 2024, la cause a été portée par-devant le Tribunal le 10 janvier 2025, la locataire concluant à une réduction de loyer de 15% du 18 janvier 2021 au 18 décembre 2022, de 35% dès le 1^{er} février 2024, à ce qu'il lui soit accordé une indemnité pour tort moral et dommages-intérêts de 15'000 fr., et à la restitution du trop-perçu de loyer.

l.b Par jugement JTBL/1087/2025 du 21 octobre 2025, le Tribunal a réduit de 15% le loyer de la locataire du 1^{er} février 2024 au 31 décembre 2026, en raison des nuisances occasionnées par le chantier de la G_____.

l.c Le 18 novembre 2025, la locataire a formé appel de ce jugement devant la Cour; la procédure est actuellement pendante.

m. Parallèlement aux procédures susmentionnées, la bailleuse a mandaté, en 2024, l'entreprise J_____ SA pour qu'elle intervienne sur les ventilations de chaque appartement de l'immeuble.

n. Par courriel du 11 octobre 2024, la locataire a informé la bailleuse qu'elle avait dû annuler le rendez-vous fixé par J_____ SA le 21 août 2024 en raison d'un empêchement professionnel. Elle devait également annuler le rendez-vous que lui avait fixé l'entreprise précitée le 15 octobre 2024 en remplacement, au motif qu'elle ne disposait plus de jours de congés et que d'importants engagements l'empêchaient de se libérer.

Elle souhaitait par ailleurs que les travaux de réfection de la peinture de son appartement et de la ventilation ainsi que le remplacement du linoléum par du carrelage, comme chez ses voisins, soient prévus en même temps pour des motifs d'organisation. La bailleuse était invitée à lui indiquer où elle pouvait entreposer ses meubles.

o. Par courriel du 22 novembre 2024, la bailleuse a fixé un ultime rendez-vous à la locataire au 10 décembre 2024 afin que l'entreprise J_____ SA intervienne sur la ventilation de son logement.

p. La locataire a annulé ce rendez-vous, par courriel du 4 décembre 2024, en raison d'engagements professionnels qu'elle ne pouvait déplacer; elle entendait également soumettre « *plusieurs interrogations lors de l'audience de conciliation du 17 décembre [2024]* » [dans la procédure C/2_____/2024] avant que la ventilation ne soit installée.

q. Par courrier du 5 février 2025, la bailleuse a mis en demeure la locataire de contacter l'entreprise J _____ SA avant le 14 février 2025.

r. Par courriel du 14 février 2025, la locataire a répondu à la bailleuse qu'elle était malade depuis le début du mois de janvier 2025. En substance, elle lui a rappelé avoir demandé, en octobre 2024, que les travaux de réfection de son appartement et le remplacement de la ventilation soient agendés en même temps, sur une semaine. Plusieurs rendez-vous lui avaient été imposés, alors que la régie représentant la bailleuse avait déjà visité son logement et pris des photos des moisissures; malgré ses relances, cette dernière ne lui avait toujours pas précisé le programme des travaux, ni l'endroit où elle pouvait entreposer son mobilier. Par ailleurs, elle émettait des craintes quant à l'installation d'une nouvelle ventilation, en raison notamment de débris de gravats dans les coursives et de mauvaises odeurs; les anciennes ventilations fonctionnaient toujours.

s. Le 11 février 2025, la locataire a déposé, par devant la Commission, une requête en exécution de travaux et en dédommagement et/ou baisse de loyer, portant sur la réfection des peintures (salle de bains, hall et cuisine) suite aux dégâts d'eau occasionnés par sa voisine, en 2017, 2018 et 2020, la réfection du sol (remplacement du linoléum abîmé par du carrelage), la réfection de la baignoire et les travaux de ventilation. Elle a par ailleurs précisé qu'elle souhaitait que tous ces travaux soient effectués en même temps (présente procédure C/3449/2025).

t. Déclarée non conciliée à l'audience de la Commission du 9 mai 2025, la cause a été portée devant le Tribunal le 4 juin 2025.

La locataire a conclu à ce que ce dernier ordonne l'exécution des travaux de réfection de la peinture du hall, de la salle de bains et de la cuisine, le remplacement du linoléum par du carrelage, comme chez l'ensemble des voisins, la réfection de la baignoire écaillée et la réfection des ventilations, ordonne la mise à disposition d'un local pour l'entreposage de ses meubles et affaires pendant les travaux, et lui accorde une réduction de loyer de 50% avec effet rétroactif et des dommages-intérêts, ainsi que le remboursement du trop-perçu de loyer.

EN DROIT

- 1.** **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).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure

devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 4^{ème} édition, 2025, n. 9 ad art. 308 CPC).

1.2 En l'espèce, la locataire n'a pas chiffré ses prétentions se limitant à conclure, en dernier lieu, à une réduction de loyer de 50% « avec effet rétroactif », à des dommages et intérêts ainsi qu'au remboursement du trop-perçu de loyer. Dans la mesure où ses prétentions en exécution des travaux et en réduction de loyer découlent des dégâts d'eau occasionnés par sa voisine, dont elle s'est plainte en 2017, 2018 et 2020, la Cour retiendra que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. vu le montant du loyer annuel (50% de 7'080 fr. annuel, soit 3'540 fr. multiplié par trois ans est égal à 10'620 fr.).

La voie de l'appel est ainsi ouverte contre le jugement attaqué.

1.3 Interjeté par écrit et dans le délai prescrit par la loi, l'appel est recevable de ces points de vue (art. 130, 131, 142 al. 1, 143 al. 1 et 311 al. 1 CPC).

- 2.** L'appelante a pris la conclusion suivante : « Joindre éventuellement la procédure C/3449/2025 à la procédure actuellement pendante C/2_____/2024 ».

2.1 A teneur de l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé.

La motivation est une condition légale de recevabilité qui doit être examinée d'office; lorsque l'appel est insuffisamment motivé, l'autorité cantonale n'entre pas en matière (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_577/2020 du 16 décembre 2020 consid. 5).

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'existence 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).

2.1.1 Par ailleurs, l'art. 124 al. 1 CPC prévoit que le tribunal conduit le procès; il prend les décisions d'instruction nécessaires à une préparation et à une conduite rapides de la procédure. Pour simplifier le procès, le tribunal peut notamment ordonner la jonction des causes (art. 125 let. c CPC).

2.1.2 Les faits qui sont immédiatement connus du Tribunal (*gerichtsnotorische Tatsachen*), notamment parce qu'ils ressortent d'une autre procédure entre les mêmes parties, peuvent être pris en considération même en l'absence d'allégation ou d'offre de preuve correspondante. Il s'agit en effet de faits notoires qui ne doivent être ni allégués ni prouvés (art. 151 CPC; ATF 143 II 224 consid. 5.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_389/2023 du 6 novembre 2024, consid. 4.1).

2.2 En l'espèce, l'appelante ne motive pas sa conclusion visant à joindre la présente procédure d'appel, à la procédure C/2_____/2024. Quand bien même elle n'est pas représentée par un avocat, elle aurait été en mesure d'exposer, ne serait-ce que brièvement, les motifs pour lesquels elle sollicitait la jonction des causes susvisées; or, elle ne l'a pas fait.

En tout état, la cause C/2_____/2024 porte sur la réduction de loyer en raison des nuisances causées par le chantier de la G_____, de sorte qu'on ne discerne pas la nécessité de la jonction requise.

Il n'y a donc pas lieu d'entrer en matière sur ladite conclusion de l'appelante.

3. 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).

4. Dans un premier grief, l'appelante reproche aux premiers juges d'avoir constaté de manière inexacte certains faits de la cause et d'avoir ainsi procédé à une appréciation juridique erronée. Elle critique le paragraphe 4 de la page 3 (EN FAIT) du jugement entrepris : *«[L]e Tribunal a en revanche débouté la locataire de ses conclusions relatives aux dégâts des murs et plafonds de son appartement au motif que la régie avait émis des bons de travaux pour la réparation de ces défauts mais que la demanderesse, pour des raisons d'organisation, n'avait pas commandé les travaux»*.

4.1 En vertu des art. 59 al. 1 et 60 CPC, le Tribunal examine d'office si les conditions de recevabilité sont remplies et n'entre en matière que sur les demandes et requêtes satisfaisant à ces conditions. L'art. 59 al. 2 CPC contient un catalogue non exhaustif des conditions de recevabilité (Message du Conseil fédéral relatif au Code de procédure civile suisse, FF 2006 p. 6890).

A teneur de l'art. 59 al. 2 let. e CPC, la requête est recevable pour autant que le litige ne fasse pas l'objet d'une décision entrée en force.

4.1.1 Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, il y a autorité de la chose jugée lorsque la prétention litigieuse est de contenu identique à celle ayant déjà fait l'objet d'un jugement passé en force (identité de l'objet du litige). Dans l'un et l'autre procès, les mêmes parties doivent avoir soumis au juge la même prétention en se basant sur les mêmes faits. L'identité des prétentions déduites en justice est déterminée par les conclusions de la demande et le complexe de faits sur lequel les conclusions se fondent (ATF 141 III 257 consid. 3.2; 140 III 278 consid. 3.3).

L'autorité de la chose jugée est ainsi limitée à l'objet du litige, déterminé par le conglomérat de faits à la base de la prétention, tel que celle-ci peut être identifiée sur la base de la demande (la cause) et les conclusions prises (l'objet au sens étroit). Il n'est, en principe, pas nécessaire d'inclure la cause juridique dans la définition de l'objet du litige (BOHNET, in Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd., 2019, n. 125 ad art. 59 CPC).

Il en résulte que l'autorité de chose jugée ne se rapporte pas seulement aux fondements de la prétention que le tribunal a examinés. Même si la demande est rejetée ensuite d'un examen incomplet, en raison de l'autorité de chose jugée de la décision, le demandeur ne peut s'adresser à aucun autre tribunal pour invoquer le fondement juridique qui n'a pas encore été examiné. Le seul fait que dans la seconde demande, le demandeur fonde ses prétentions sur un nouveau fondement juridique ne crée pas un nouvel objet du litige (arrêt du Tribunal fédéral 4A_449/2020 du 23 mars 2021 consid. 3 et 5.2.2).

L'autorité de chose jugée d'une décision s'étend, selon le principe de la forclusion, à tout ce qui se rattache naturellement à la prétention individualisée et exclut l'invocation de tous les faits qui existaient déjà au moment de la décision, peu importe qu'ils aient été connus des parties, qu'elles les aient allégués ou que le juge les ait considérés comme prouvés (ATF 145 III 143, consid. 5.1, publié in JdT 2019 II 384; arrêt du Tribunal fédéral 4A_224/2017 du 27 juin 2017 consid. 2.3).

4.1.2 Par ailleurs, comme indiqué précédemment, les faits qui sont immédiatement connus du Tribunal sont des faits notoires (cf. consid. 2.1.3 *supra*).

4.2 En l'espèce, l'appelante se limite à rappeler les différents échanges qu'elle a eus avec la bailleuse et F_____ SA entre 2018 et 2023 et à énumérer les raisons qui l'auraient empêchée de faire exécuter les travaux de réfection de son appartement, pour lesquels elle avait reçu des bons de la régie. Elle soutient, vainement, qu'un simple report des travaux pour la perte d'un proche n'aurait pas dû conduire le Tribunal à rejeter son droit à une remise en état de son logement.

Or, l'état de fait qu'elle relate dans son acte d'appel, à savoir les divers motifs qu'elle a allégués aux fins de reporter – à plusieurs reprises – les travaux de réfection litigieux depuis la fin d'année 2021, a précisément déjà fait l'objet de la procédure C/1_____/2023, aux termes de laquelle le Tribunal l'a déboutée de ses prétentions en réduction de loyer suite aux dégâts d'eau dans son logement.

Dans la mesure où ses prétentions en exécution de ces travaux relèvent du même complexe de faits que dans la procédure susvisée, c'est à juste titre que le Tribunal a déclaré sa requête irrecevable dans le cadre de la présente cause. En effet, la problématique de la réfection de l'appartement litigieux suite aux dégâts d'eau précités avait été définitivement réglée dans le jugement JTBL/457/2024 du 29 avril

2024. Cet aspect du litige revêt ainsi l'autorité de chose jugée, ce que l'appelante ne conteste pas, au demeurant.

Son grief se révèle ainsi infondé.

5. Dans un second grief, l'appelante critique le paragraphe 5 de la page 3 (EN FAIT) du jugement entrepris : «[S]uite à la procédure [C/1_____/2023], la locataire a annulé à plusieurs reprises en 2024 des rendez-vous fixés par une entreprise mandatée par la régie pour intervenir sur la ventilation de tout l'immeuble». Elle soutient que le Tribunal aurait retenu de manière erronée les faits de la cause. De son point de vue, le remplacement de la ventilation devrait intervenir dans un lieu sain, soit après l'exécution des travaux de réfection de son appartement. Par ailleurs, elle allègue que la problématique de la ventilation n'a jamais été soulevée dans la procédure C/1_____/2023, étant postérieure à celle-ci.

5.1 Conformément à l'art. 59 al. 2 let. a CPC, le justiciable qui fait valoir une prétention doit démontrer qu'il a un intérêt digne de protection à voir le juge statuer sur sa demande. L'existence d'un intérêt digne de protection est ainsi une condition de recevabilité de toute demande en justice : le demandeur doit obtenir un avantage, factuel ou juridique, du résultat de la procédure. L'absence d'un tel intérêt - qui doit être constatée d'office (art. 60 CPC) - entraîne ainsi l'irrecevabilité de la demande (ATF 140 III 159 consid. 4.2.4; arrêts du Tribunal fédéral 5A_729/2021 du 24 février 2022 consid. 3.1.2.2; 5A_282/2016 du 17 janvier 2017 consid. 3.2.1).

Par intérêt digne de protection, on vise un intérêt juridique, voire un intérêt de fait, à certaines conditions. L'intérêt juridique dépend du droit affirmé. Si celui-ci protège la partie qui l'invoque, un intérêt juridique existe en principe. L'intérêt juridique fait défaut, alors même que la partie invoque un droit dont elle titulaire, si ce droit affirmé n'a pas besoin de protection en ceci qu'il n'est pas contesté ou parce qu'il n'y pas (ou plus) d'atteinte ou de risque d'atteinte. Pour cette raison, une demande abusive doit être déclarée irrecevable (BOHNET, *op. cit.*, n. 89a ad art. 59 CPC).

Il revient au demandeur d'apporter les éléments permettant de conclure à l'existence d'un intérêt, et ce, selon les règles procédurales applicables en matière de présentation des faits et des preuves (arrêts du Tribunal fédéral 4A_618/2017 du 11 janvier 2018 consid. 5.2; 4A_688/2016 du 5 avril 2017 consid. 3.3; BOHNET, *op. cit.*, n. 92 ad art. 59 CPC). Comme toute condition de recevabilité, l'intérêt doit exister au moment du jugement (ATF 140 III 159 consid. 4.2.4).

5.2 En l'espèce, il est constant que les faits relatifs à l'installation d'une nouvelle ventilation dans l'appartement litigieux sont postérieurs à la procédure C/1_____/2023, de sorte qu'ils ne sont pas concernés par le jugement entré en force du 29 avril 2024. L'appelante erre lorsqu'elle soutient que le Tribunal aurait retenu que la problématique de la ventilation revêtirait l'autorité de chose jugée,

alors que c'est en raison de l'absence d'intérêt pour agir qu'il a déclaré sa demande irrecevable sur ce point.

A bien la comprendre, l'appelante allègue qu'elle n'a donné suite ni aux rendez-vous fixés par l'entreprise chargée d'installer la ventilation dans son logement, ni à la mise en demeure de la bailleuse à cet égard, au motif qu'elle souhaiterait que les travaux de réfection des murs et plafonds soient exécutés au préalable. Or, l'attitude de l'appelante est contradictoire dans la mesure où elle n'a jamais procédé à la commande des travaux de réfection des murs et plafonds de son appartement, en dépit des diverses relances de la bailleuse et de F_____ SA, alors qu'elle dispose des bons de travaux depuis la fin d'année 2021.

Quoiqu'il en soit, il ressort de la procédure que l'appelante n'a aucun intérêt à agir en exécution des travaux d'installation de la ventilation, puisqu'après avoir annulé à quatre reprises l'intervention de l'entreprise J_____ SA, elle a été mise en demeure par la bailleuse, le 5 février 2025, de contacter cette dernière pour agender l'installation. Pour ces mêmes motifs, elle ne saurait exiger que les travaux de réfection de son logement et ceux en remplacement de la ventilation soient exécutés en même temps.

Partant, son grief se révèle tout aussi infondé que le précédent.

6. Dans un dernier grief, l'appelante fait valoir qu'en vertu de l'art. 85 CPC, il est possible de déposer une action sans chiffrer les conclusions; le Tribunal doit alors fixer un délai aux parties afin qu'elles précisent le montant de leurs prétentions. Elle se prévaut d'une maxime «*le fond emporte sur la forme*», à teneur de laquelle les premiers juges n'auraient pas dû «*annuler [sa] demande pour une erreur technique*», considérant l'absence de conclusions chiffrées dans sa demande comme un simple défaut de forme.

6.1 En vertu de l'art. 84 al. 2 CPC, l'action tendant au paiement d'une somme d'argent doit être chiffrée.

L'art. 85 al. 1 CPC prévoit que si le demandeur est dans l'impossibilité d'articuler, d'entrée de cause, le montant de sa prétention ou si cette indication ne peut être exigée d'emblée, il peut intenter une action non chiffrée; il doit cependant indiquer une valeur minimale comme valeur litigieuse provisoire.

Cette exception vaut, en particulier, lorsque le demandeur ne sera en mesure de chiffrer sa prétention qu'après l'administration des preuves; il lui incombe néanmoins de démontrer les motifs pour lesquels il n'est pas possible d'indiquer d'entrée de cause le montant de sa prétention (ATF 140 III 409 consid. 4.3.2). Ainsi, lors de l'introduction d'une action en paiement non chiffrée, il appartient au demandeur de chiffrer autant que possible sa demande et, à défaut, de démontrer

que les conditions pour une action non chiffrée au sens de l'art. 85 al. 1 CPC sont réunies (ATF 148 III 322 consid. 2.2).

Le chiffrage des actions en paiement d'une somme d'argent compte parmi les conditions de recevabilité que le tribunal doit examiner d'office (art. 59 et 60 CPC; ATF 146 III 290 consid. 4.3.3 et 142 III 102 consid. 3).

Sur le principe, la demande non chiffrée, alors que les conditions de l'art. 85 al. 1 CPC ne sont pas réalisées, est irrecevable sans qu'il y ait lieu à fixation d'un délai selon l'art. 132 CPC (ATF 140 III 409 consid. 4.3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_618/2017 du 11 janvier 2018 consid. 4.4).

6.2 En l'espèce, aux termes de sa demande du 4 juin 2025, l'appelante a conclu à ce que le Tribunal lui accorde *«une réduction de loyer de 50% avec effet rétroactif et des dommages-intérêts et rembourse[ment] du trop-perçu de loyer»*. Cependant, elle n'a pas allégué, ni démontré, les raisons pour lesquelles elle n'aurait pas été en mesure de chiffrer ses prétentions en paiement dès l'introduction de sa demande.

Or, conformément à l'art. 85 al. 1 CPC et à la jurisprudence fédérale en la matière, il appartenait à l'appelante de chiffrer autant que possible ses prétentions, à tout le moins en indiquant une valeur minimale – ce qu'elle était en mesure de faire au vu du dossier de première instance –, respectivement de démontrer les motifs qui rendaient impossible le chiffrage de ses conclusions, en particulier avant l'administration de preuves – qu'elle n'a pas requis, au demeurant. Dans ces circonstances, et contrairement à ce que soutient l'appelante, l'absence de chiffrage de ses prétentions en paiement ne constitue pas un simple vice de forme. En tout état de cause, même si elle a allégué, dans ses écritures de première instance, que les dégâts d'eau occasionnés par sa voisine étaient survenus en 2017, 2018 et 2020, ces éléments n'étaient pas suffisants pour chiffrer précisément ses conclusions en réduction de loyer, encore moins celles en dommages et intérêts.

Les conditions de l'exception prévues par l'art. 85 al. 1 CPC n'étant pas réalisées en l'espèce, c'est à juste titre que les premiers juges ont déclaré la demande en paiement irrecevable, sans fixer à l'appelante un délai pour chiffrer ses conclusions.

Le grief de l'appelante est, par conséquent, infondé.

6.3 Compte tenu de ce qui précède, et en l'absence d'autres griefs invoqués par l'appelante, le jugement entrepris sera confirmé.

- 7.** A 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).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 25 septembre 2025 par A_____ contre le jugement JTBL/787/2025 rendu le 28 août 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3449/2025.

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, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Nevena PULJIC et Monsieur Damien TOURNAIRE, 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 au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr. cf. consid. 1.2