



POUVOIR JUDICIAIRE

C/4486/2023

ACJC/306/2026

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU MARDI 17 FEVRIER 2026**

Entre

Monsieur A_____ et Madame B_____, domiciliés _____ [GE], appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 22 juillet 2025 (JTBL/658/2025),

et

Madame C_____, domiciliée _____ (VS), intimée, représentée par Me Amélie VOCAT, avocate, rue du Scex 18, case postale 148, 1951 Sion (VS).

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 26 février 2026.

EN FAIT

- A. a.** Par jugement JTBL/658/2025 du 22 juillet 2025, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a condamné A_____ et B_____, pris conjointement et solidairement, à payer à C_____ la somme de 3'398 fr. 05 avec intérêts à 5% l'an dès le 11 février 2023 (chiffre 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

Ce jugement a été reçu par A_____ et B_____ le 25 juillet 2025 et par C_____ le 28 juillet 2025.

b. En substance, les premiers juges ont considéré que la question de savoir si le procès-verbal du premier état des lieux de sortie du 21 décembre 2022 satisfaisait aux exigences d'un avis des défauts au sens de l'art. 267a CO pouvait demeurer ouverte, dans la mesure où le second procès-verbal du 7 janvier 2023, adressé aux locataires le 9 janvier 2023, remplissait les exigences légales; le courrier annexé audit procès-verbal listait les éléments restant à régler par les locataires, pour certains défauts à tout le moins.

S'agissant des prétentions en paiement de la bailleuse, le Tribunal a retenu que, suite à la restitution de l'appartement, les locataires restaient devoir à cette dernière un montant de 3'398 fr. 05, après déduction de 3'618 fr. déjà versés par l'assurance de ceux-ci. Les premiers juges ont tenu compte des postes suivants :

- Un montant de 103 fr. 25 à titre de frais de ramonage que les locataires avaient admis devoir.
- Un montant de 185 fr. à titre de remplacement du micro-ondes, de la table de chevet, du miroir sur pied et de la lampe sur pied de la chambre, que les locataires ont accepté de prendre à leur charge. Il était tenu compte d'un amortissement de 50% tel que retenu initialement par la bailleuse et admis par les locataires.
- Un montant de 417 fr. 50 à titre des réparations pour les sanitaires que les locataires avaient accepté de prendre en charge sur le principe, relevant que le montant de la facture y relative était excessif, de sorte qu'il était tenu compte d'un amortissement de 50% (835 fr. / 2).
- Un montant de 1'940 fr. 70 à titre de remplacement du plan de travail et du cache-charnière du placard à micro-ondes que les locataires avaient accepté de prendre en charge sur le principe, relevant que le montant de la facture y relative était excessif, de sorte qu'il était tenu compte d'un amortissement de 50% (3'881 fr. 40 / 2). Il était également pris en considération le fait que la bailleuse n'avait pas démontré avoir procédé à l'installation du plan de travail postérieurement à la construction de l'immeuble ou que les matériaux utilisés justifiaient une durée d'amortissement plus longue, l'état de ces éléments devant toutefois être qualifié de "*comme neuf*" tel que retenu lors de la conclusion du bail selon l'état des lieux d'entrée du 28 octobre 2020.

-
- Un montant de 998 fr. à titre de réfection des parquets des chambres, du salon et du couloir, dont les dégâts dépassaient l'usure normale au regard des photos produites. Il était tenu compte d'un amortissement de 50% (1'996 fr. / 2). Celui-ci ne pouvait être calculé depuis 2015, sur une durée de vie de 10 ans, puisque l'état des parquets avait été qualifié de "*comme neuf*" par les parties lors de l'état des lieux d'entrée.
 - Un montant de 775 fr. à titre de nettoyage de l'appartement.
 - Un montant de 210 fr. 50 à titre de réparation du tiroir chauffant et de remplacement des éléments du frigo, du congélateur et du lave-vaisselle. Ces défauts excédaient l'usure normale; il devait par ailleurs être tenu compte d'un amortissement de 50% ([267,40 fr. + 153 fr. 65] / 2).
 - Un montant de 200 fr. pour la perte de valeur du buffet de l'entrée devait être mis à la charge des locataires au même motif que le poste précédent, l'estimation effectuée par la bailleresse sur la base du prix d'acquisition au mois de mars 2015 tenant suffisamment compte de l'amortissement de ce bien.
 - Un montant de 36 fr. 10 à titre de facture SIG portant sur la période durant laquelle les locataires étaient encore en possession de l'objet loué.

Enfin, le Tribunal a retenu qu'au vu des dégâts à la charge des locataires, dont la réparation avait nécessité des interventions conséquentes avant l'entrée dans les locaux de nouveaux locataires (tels que le nettoyage et la réfection du parquet), et du fait que les clés n'avaient été restituées que le 3 janvier 2023, il se justifiait de condamner les locataires au paiement d'une indemnité de 2'150 fr liée à la perte locative équivalente à un demi mois de loyer – places de stationnement incluses, ces dernières ne pouvant manifestement pas être louées sans l'appartement –. Il était également tenu compte du fait que la bailleresse avait pu anticiper la venue des entreprises pour les diverses interventions puisqu'elle avait eu un aperçu de l'état des locaux déjà le 21 décembre 2022.

B. a. Par acte expédié le 15 septembre 2025, A_____ et B_____ (ci-après : les appelants ou les locataires) ont formé appel de ce jugement; leur acte est dirigé contre "*Mme C_____*". Ils ont pris les conclusions suivantes :

"- Constater le déni de justice matériel résultant de l'omission du Tribunal de se prononcer sur la validité de l'avis des défauts ainsi que de l'état des lieux de sortie; en conséquence, renvoyer la cause au TBL pour examen de la question de la validité de l'avis des défauts et nouveau jugement, déboutant la bailleresse de ses prétentions;

- Réformer le jugement entrepris en ce qu'il condamne [les locataires] au paiement de la somme de 3'398 fr. 05 au titre de la prétendue perte locative et débouter l'intimée de toutes ses prétentions en paiement;

- Débouter Madame C_____ de l'ensemble de ses conclusions."

b. Dans sa réponse du 22 octobre 2025, C_____ (ci-après : l'intimée ou la bailleresse) a conclu, principalement, à l'irrecevabilité de l'appel et, subsidiairement, à son rejet et à la confirmation du jugement entrepris.

c. Les parties ont répliqué et dupliqué les 24 novembre et 9 décembre 2025, persistant dans leurs conclusions respectives.

d. Les parties ont été avisées le 16 janvier 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 14 octobre 2020, C_____, en qualité de bailleresse, et A_____ et B_____, en qualité de locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de cinq pièces situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis no. _____, route 1_____, [code postal] D_____ (GE).

Le contrat a été conclu pour une durée d'une année, du 1^{er} novembre 2020 au 31 octobre 2021, renouvelable ensuite tacitement d'année en année, sauf résiliation de l'une ou l'autre des parties moyennant un préavis de trois mois avant l'échéance.

Le loyer mensuel a été fixé à 4'000 fr., incluant un montant de 620 fr. mensuel à titre de provision pour les charges.

b. La bailleresse est la propriétaire de l'appartement depuis la construction de l'immeuble en 2015.

c. A teneur du contrat de bail, le logement précité est loué meublé, selon un état des lieux établi par les parties le jour de la remise des clés.

Les clauses particulières du contrat prévoient notamment :

"Sortie des locataires – Etat des lieux

A la fin du bail, les locataires doivent restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat, les usages locaux restant réservés. Le jour de l'échéance, les locataires restituent les locaux et leurs dépendances. Les locaux doivent être restitués propres. Les locataires doivent réparer avant leur déménagement les dégâts qu'ils ont commis ou qui ne sont pas dus à l'usure normale ou à l'usage normal. Un état des lieux comprenant également l'inventaire et l'état des accessoires est dressé en présence des deux parties qui le signent sur place. [...]"

"Location meublée

Sont compris dans la location, les meubles et objets immobiliers qui seront énumérés dans l'état des lieux d'entrée reconnu et signé par les deux parties; les

locataires devront les maintenir en parfait état de propreté et les rendre en fin de location à la place qui leur aura été assignée dans l'inventaire, sans autres dégradations que celles qui résultent de l'usage normal du temps. Les locataires s'engagent à indemniser la bailleresse en fin de location, de la perte ou de la détérioration de tout meuble ou objet mobilier. Ils indemniseront, en outre, pour la dépréciation résultant du désassortiment de meubles et d'objets mobiliers. [...]

d. Par contrat du 14 octobre 2020, les locataires ont également pris à bail deux places de parking sises dans le garage souterrain de la copropriété, pour une durée d'une année, du 1^{er} novembre 2020 au 31 octobre 2021, renouvelable selon les mêmes conditions que le contrat de bail à loyer de l'appartement.

Le loyer a été fixé à 300 fr. par mois, soit 150 fr. par place de parking.

e. Les locataires sont entrés dans l'appartement le 28 octobre 2020, date à laquelle l'état des lieux d'entrée a été effectué en présence de toutes les parties. Il ressort du document signé à cette occasion, que l'état de base de la chose louée et des meubles qui la garnissaient était qualifié de "*comme neuf*", certains dégâts étant toutefois relevés, à savoir des traces de tableau sur les murs du salon, d'une chambre, du bureau et du couloir.

Quatre clés et deux télécommandes de parking ont été remises aux locataires.

f. Par courrier du 27 mai 2022, les locataires ont signifié à la bailleresse leur volonté de quitter l'appartement au 30 juin 2022, précisant avoir pris note du fait que le bail s'était renouvelé jusqu'au 31 octobre 2022.

D'entente entre les parties, le bail a pris fin au 31 décembre 2022.

g. Un état des lieux de sortie a été effectué le 21 décembre 2022 en présence de la bailleresse et de B_____.

g.a Le constat établi à cette occasion, signé par la locataire, faisait état de multiples dégâts. Par ailleurs, une clé et deux télécommandes avaient été rendues à la bailleresse, l'état des lieux mentionnant qu'il manquait deux clés de l'appartement.

g.b Par courriel du même jour, la bailleresse a récapitulé et listé les constats effectués lors de l'état des lieux.

Elle a également annoncé vouloir faire établir des devis et les transmettre aux locataires pour approbation, portant sur : le nettoyage et la remise en état de la totalité de l'appartement; la peinture selon avis du peintre; les sanitaires pour changer la lunette des WC; les porte-serviettes dans les deux salles de bain; le changement de spot dans la salle de douche et le débouchage de la baignoire; la réfection du parquet; le changement du plan de travail cassé, ainsi que la réparation du tiroir chauffant et du placard à micro-ondes.

Elle estimait, par ailleurs, vu l'ampleur de la remise en état, ne pas pouvoir relouer l'appartement en janvier 2023, ni en février 2023.

h. Par message du 24 décembre 2022, la bailleresse a demandé aux locataires de ne rien entreprendre dans l'appartement, dans la mesure où l'état des lieux avait déjà été effectué.

Elle a requis, en outre, la restitution des deux clés manquantes.

i. Par courrier du 30 décembre 2022, reçu par la bailleresse le 3 janvier 2023, les locataires ont restitué les deux clés précitées de l'appartement.

Ils ont informé la bailleresse avoir engagé une entreprise pour effectuer le nettoyage du logement avant la remise des clés; la peinture avait été retouchée pour tenir compte des constats de la bailleresse et les rideaux avaient été nettoyés à sec par des professionnels. Ils avaient contacté le ramoneur conseillé par la bailleresse, ce dernier n'étant toutefois pas disponible avant le mois de janvier 2023.

Ils estimaient que l'appartement était en état de location et déclinaient toute responsabilité dans l'éventuelle perte locative qu'elle pourrait subir.

j. Par courriel du 7 janvier 2023, la bailleresse a informé les locataires avoir constaté des changements dans l'appartement suite aux diverses interventions de ces derniers (nettoyage, peinture etc.), de sorte qu'elle entendait procéder à un nouvel état des lieux de sortie, le premier étant invalide. Elle proposait aux locataires un rendez-vous sur place le jour-même dans l'après-midi.

j.a Par réponse du même jour, les locataires ont accepté que la bailleresse procède à l'état des lieux en leur absence et qu'elle leur envoie le procès-verbal par la suite. Ils ont, en outre, précisé que dans la mesure où leur compagnie d'assurance les avait informés du fait que le premier procès-verbal d'état des lieux de sortie était invalide, il était important pour eux d'en établir un nouveau.

j.b Par courrier du 9 janvier 2023, la bailleresse a adressé aux locataires le procès-verbal de l'état des lieux de sortie établi le 7 janvier 2023, ainsi qu'un lot de photos s'y rapportant, dont il ressort de multiples dégâts listés sur une trentaine de points, dont notamment :

- Le ramonage annuel n'avait pas été effectué par les locataires.
- Le micro-ondes ne fonctionnait plus; le cache-charnière du placard à micro-ondes, le tiroir chauffant ainsi que plusieurs éléments du frigo, du congélateur et du lave-vaisselle étaient cassés et nécessitaient d'être remplacés.
- Le plan de travail de la cuisine était cassé au niveau de l'angle gauche de la plaque de cuisson et devait être remplacé.
- La table de chevet blanche, le miroir sur pied ainsi que la lampe sur pied – meubles qui se trouvaient dans la chambre principale – étaient cassés, respectivement déchirés, et nécessitaient d'être remplacés.
- Le parquet présent dans les chambres, le salon et le couloir était tâché – tel que cela ressortait des photos produites par la bailleresse – et nécessitait une réfection afin de le retinter de manière uniforme.

- Plusieurs éléments des sanitaires (lunette WC visiteur, barres à linges et lumières) nécessitaient d'être remplacés, n'étant pas adaptés aux dimensions ou endommagés.
- L'appartement nécessitait d'être nettoyé. Il ressortait des photos de la bailleresse que plusieurs tâches et saletés étaient présentes sur les moquettes, tapis, pieds de table et dans le lave-vaisselle notamment.

k. Par courrier du 18 janvier 2023, la bailleresse a informé les locataires que son préjudice s'élevait à 9'547 fr. 40, détaillant le montant pour chacun des postes de dégâts allégués, pour lesquels des devis d'entreprises étaient joints.

k.a Par plis des 30 et 31 janvier 2023, les locataires se sont déterminés sur le préjudice allégué par la bailleresse et sur la teneur du courrier du 9 janvier 2023 de cette dernière; ils ont notamment accepté de prendre à leur charge certains frais de réparation, respectivement de remplacement des biens endommagés.

k.b Il ressort des échanges précités ce qui suit :

- Les locataires ont accepté de prendre en charge les frais de ramonage annuel, d'un montant de 103 fr. 25.
- Les frais de remplacement du micro-ondes, de la table de chevet blanche, du miroir sur pied et de la lampe sur pied dans la chambre s'élevaient, respectivement, à 40 fr., 90 fr., 30 fr. et 25 fr., dont un amortissement de 50% pour chacun de ces éléments était déjà pris en compte par la bailleresse. Les locataires ont accepté de prendre à leur charge tous ces montants.
- Les frais de remplacement de la lunette du WC visiteur, de la lumière au plafond des toilettes et des portes-linges étaient estimés à 962 fr. 30 par la bailleresse. Les locataires ont accepté de prendre en charge, sur le principe, les frais de remplacement de ces éléments; ils trouvaient le montant avancé excessif, cependant ils ont confirmé le communiquer à leur assurance.
- Les frais de remplacement du plan de travail de la cuisine et du cache-charnière du placard à micro-ondes s'élevaient, selon la facture produite par la bailleresse, à 3'881 fr. 40 (TTC). Les locataires ont accepté de prendre en charge, sur le principe, les frais de remplacement de ces éléments; ils trouvaient le montant de la facture très important, cependant ils ont confirmé le communiquer à leur assurance.
- Les frais de réfection du parquet s'élevaient à 2'157 fr. selon le devis produit par la bailleresse, dont un amortissement de 20% était déjà pris en compte par cette dernière. Les locataires ont refusé de prendre à leur charge tout éventuel frais relatif à la réfection du parquet, précisant qu'ils en avaient fait un usage normal et qu'aucun dommage ne ressortait des photos prises par la bailleresse le 7 janvier 2023.

-
- Les frais de nettoyage de l'appartement s'élevaient à 775 fr. selon le devis transmis par la bailleuse aux locataires. Ces derniers ont refusé de prendre à leur charge ces frais, précisant avoir déjà fait intervenir une entreprise à cet égard.
 - Les frais de réparation du tiroir chauffant et de remplacement des éléments du frigo, du congélateur et des roulettes du lave-vaisselle s'élevaient à 711 fr., selon le devis transmis par la bailleuse aux locataires. Ces derniers ont accepté de prendre en charge ces frais sur le principe mais ont contesté le montant articulé sur le devis, précisant rester dans l'attente d'un nouveau devis à produire par la bailleuse.

l. Par requête adressée le 13 mars 2023 à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée à l'audience du 21 juin 2023, et portée devant le Tribunal le 18 août 2023, la bailleuse a conclu au paiement par A_____ et B_____ de 14'513,35 fr. avec intérêts à 5 % dès le 1^{er} janvier 2023 à titre de dommages-intérêts.

A l'appui de ses conclusions, la bailleuse a exposé que son préjudice total s'élevait à 18'131,35 fr. duquel devait être déduit la somme de 3'618 fr. versée par l'assurance des locataires le 26 juin 2023.

Elle a notamment produit les titres suivants :

- Une facture du 3 février 2023 concernant les frais de remplacement et réparation de la lunette du WC visiteur, de la lumière des toilettes et des portes-linges d'un montant de 835 fr.;
- Une facture du 18 janvier 2023 portant sur le remplacement du plan de travail fissuré et du cache-charnière du placard à micro-ondes d'un montant de 3'603 fr. 90 HT, soit 3'881 fr. 40 TTC;
- Une facture du 8 février 2023 relative à la réfection des parquets d'un montant de 1'996 fr.;
- Une facture du 30 janvier 2023 relative au nettoyage complet de l'appartement (sol, vitres, cuisine, armoires, sanitaires, moquette, canapés et balcon) d'un montant de 775 fr.;
- Une facture du 23 décembre 2022 portant sur les éléments de la cuisine à remplacer (tiroir chauffant, roulettes lave-vaisselle, bac de congélateur et étagères du frigo) d'un total de 421 fr. 05.

m. Dans leur réponse du 23 novembre 2023, les locataires ont conclu au déboutement de la bailleuse de l'ensemble de ses conclusions.

n. Lors de l'audience du 20 septembre 2024 devant le Tribunal, la bailleuse a déposé des déterminations sur les allégués contenus dans la réponse des locataires.

o. Entendu en qualité de témoin devant le Tribunal le 6 décembre 2024, E_____, mandaté par la bailleuse pour le nettoyage de l'appartement, a déclaré que celui-

ci avait nécessité l'intervention de trois personnes. Ils avaient procédé à un nettoyage ordinaire pour la restitution d'un appartement, lequel était nécessaire. Il y avait de la graisse sur le poêle du salon, ce qui n'était pas normal. Ils avaient nettoyé le sol et les barrières, ainsi que sous le fauteuil. Il y avait également des saletés autour du tapis.

p. Lors de l'audience du Tribunal du 7 mars 2025, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions respectives.

La cause a été gardée à juger par le Tribunal à l'issue de cette audience.

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).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2^{ème} éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

En l'espèce, l'intimée a conclu en dernier lieu devant le Tribunal au paiement d'un montant de 14'513 fr. 35. La valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

- 1.2** Interjeté dans le délai prescrit par la loi (art. 130, 131, 142 al. 1 et 3, 143 al. 1, 145 al. 1 let. b et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable sur ce point.

1.3 L'intimée soulève l'irrecevabilité de l'appel au motif qu'il contreviendrait aux exigences de motivation, de désignation des parties et du fait que le jugement attaqué n'était pas joint à l'acte des appelants.

1.3.1 Selon l'art. 311 al. 1 CPC, le recours doit être introduit par un acte écrit et motivé. 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 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).

A teneur de l'art. 311 al. 2 CPC, la décision qui fait l'objet d'un appel est jointe au dossier.

1.3.2 En l'espèce, bien que les écritures d'appel soient succinctes, elles contiennent des conclusions formelles et la Cour parvient à comprendre les trois griefs que les appelants entendent faire valoir à l'encontre du jugement entrepris.

Contrairement à ce que soutient l'intimée, les parties au litige sont explicitement désignées dans l'acte d'appel; une simple erreur dans l'orthographe du prénom de la bailleuse – en l'occurrence, l'oubli du "a" pour "C_____" – ne saurait entraîner l'irrecevabilité de l'appel. Il en va de même de l'omission des appelants de joindre la décision attaquée au dossier, leurs écritures précisant la référence et la date du jugement entrepris, le noms des parties au litige, ainsi que le numéro de cause.

Partant, la Cour retiendra que l'appel, rédigé par des plaideurs en personne, satisfait aux exigences de motivation applicables, de sorte qu'il est recevable sous cet angle.

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).

2. Dans un premier grief, les appelants reprochent au Tribunal de ne pas s'être prononcé sur la validité de l'avis des défauts et d'avoir, en ce sens, commis un déni de justice constitutif d'une violation de leur droit d'être entendus. Ils se plaignent, en outre, d'une violation de l'art. 267a al. 1 CO au motif que l'avis des défauts adressé par la bailleuse le 9 janvier 2023 serait tardif.

2.1

2.1.1 Une autorité se rend coupable d'un déni de justice formel prohibé par l'art. 29 al. 2 Cst. lorsqu'elle omet de se prononcer sur des griefs qui présentent une certaine pertinence ou de prendre en considération des allégués et arguments importants pour la décision à rendre (ATF 142 III 433 consid. 4.3.2; 142 II 154 consid. 4.2; 141 IV 249 consid. 1.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_17/2020 du 20 mai 2020 consid. 3.2.1).

2.1.2 A teneur de l'art. 267a al. 1, 2 et 3 CO, lors de la restitution de la chose louée, il appartient au bailleur d'en vérifier son état et d'aviser immédiatement le locataire des défauts dont celui-ci répond. Si le bailleur néglige de le faire, le locataire est déchargé de toute responsabilité à moins qu'il ne s'agisse de défauts qui ne pouvaient pas être découverts à l'aide des vérifications usuelles. Si le bailleur découvre plus tard des défauts de ce genre, il doit les signaler immédiatement au locataire.

L'avis des défauts doit être clair, précis et détaillé; des considérations générales telles que "*tâches dans la cuisine*" sont insuffisantes. Il doit comporter, de manière reconnaissable par le locataire, la liste des dégâts dont il est tenu responsable. Si le procès-verbal de sortie des locaux répond à ces exigences, il peut valoir avis des défauts au sens de l'article 267a CO. Il doit toutefois permettre de discerner quels défauts, parmi tous ceux recensés, sont imputables au locataire. En revanche, un procès-verbal signé par le locataire qui reflète l'état de l'objet loué, mais qui n'indique pas en même temps, parmi les défauts énumérés, ceux dont le bailleur estime que le locataire doit répondre, ne satisfait pas aux exigences de l'avis des défauts (arrêts du Tribunal fédéral 4A_162/2020 du 25 juin 2020 consid. 5.2; 4A_545/2011 du 11 janvier 2012 consid. 3.2; 4A_589/2012 du 21 novembre 2012 consid. 2.2; LACHAT, *Le bail à loyer*, 2019, p. 1039, ch. 4.3; AUBERT, in *Commentaire pratique Droit du bail à loyer et à ferme*, n. 14 ad art. 267a CO).

Le bailleur doit donner "*immédiatement*" l'avis des défauts au locataire, c'est-à-dire en principe dans les deux ou trois jours ouvrables, voire une semaine, suivant l'inspection de la chose louée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2013 du 7 janvier 2014 consid. 2.3.1; LACHAT, *op. cit.*, p. 1038, ch. 4.1; AUBERT, *op. cit.*, n. 17 ad art. 267a CO; BOHNET/LACHAT, in *Commentaire romand Code des obligations I*, 3^{ème} éd., 2021, n. 3 ad art. 267a CO).

Le Tribunal fédéral a notamment jugé tardif un avis intervenu environ deux mois après le changement de sous-locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_589/2012 du 21 novembre 2012 consid. 2.2). Selon les pratiques cantonales, l'avis donné trois semaines ou un mois après la remise des locaux est en principe tardif (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2013 du 7 janvier 2014 consid. 2.3.1 et les références citées; AUBERT, *op. cit.*, n. 17 ad art. 267a CO).

Conformément à l'art. 8 CC, il appartient au bailleur d'établir à quel moment il a eu connaissance des défauts; c'est la date de notification de l'avis qui compte et non celle de la prise de connaissance effective par le locataire (AUBERT, *op. cit.*, n. 17 ad art. 267a CO). Il appartient également au bailleur de prouver que l'avis des défauts a été donné au locataire, et ce, en temps utile (LACHAT, *op. cit.*, p. 1045, ch. 5.8; AUBERT, *op. cit.*, n. 17 ad art. 267a CO). Par ailleurs, il incombe au bailleur d'apporter la preuve du défaut excédant l'usure normale, celle du dommage en résultant et celle de son étendue (arrêt du Tribunal fédéral 4C_261/2006 du 1^{er} novembre 2006 consid. 3.1 publié in SJ 2007 I p. 365).

2.2

2.2.1 En l'espèce, contrairement à ce que soutiennent les appelants, le Tribunal ne s'est pas abstenu de statuer sur la validité de l'avis des défauts établi par la bailleuse. Il a expressément tranché cette problématique au considérant 5c) en page 12 du jugement entrepris, retenant que le second procès-verbal de l'état des lieux de sortie, établi le 7 janvier 2023 et adressé aux locataires le 9 janvier 2023, satisfaisait aux exigences de l'art. 267a al. 1 CO.

Partant, les premiers juges n'ont commis aucun déni de justice et le droit d'être entendu des appelants n'a pas été violé. Le grief de ces derniers est infondé sur ce point.

2.2.2 Par ailleurs, les appelants ne sauraient être suivis lorsqu'ils considèrent que l'avis des défauts adressé par l'intimée le 9 janvier 2023 serait tardif. En effet, le délai imposé au bailleur, pour informer le locataire des défauts de la chose louée, court à compter de la découverte de ceux-ci et non pas dès la date de réception, respectivement de restitution, des clés du logement.

In casu, il est établi que les parties se sont accordées sur la tenue d'un second état des lieux de sortie le 7 janvier 2023, de sorte que l'avis des défauts établi ce jour-là par l'intimée et adressé aux appelants deux jours après, soit le 9 janvier 2023 – date qui n'est en soi pas contestée par ces derniers – respecte les exigences découlant de l'art. 267a CO et de la jurisprudence fédérale en la matière. Le fait que l'intimée ait reçu les dernières clés de l'appartement le 3 janvier 2023 n'est pas déterminant, contrairement à ce que plaident les appelants.

Au vu de ce qui précède, c'est à juste titre que le Tribunal a retenu que le second avis des défauts adressé le 9 janvier 2023 aux locataires avec un courrier détaillant les défauts restant à régler par ces derniers, satisfaisait aux exigences légales. Le grief des appelants est infondé et, dans la mesure où ils n'ont pas remis en cause les autres conditions découlant de l'art. 267a CO se limitant à discuter celle de "*l'immédiateté*" de l'avis des défauts, le jugement entrepris sera confirmé sur ce point.

- 3.** Dans un deuxième grief, les appelants reprochent aux premiers juges d'avoir violé le principe du fardeau de la preuve au sens de l'art. 8 CC. De leur point de vue, la bailleuse n'avait pas démontré quelles données lui permettaient de retenir un amortissement de 50% s'agissant de ses prétentions financières relatives aux dégâts causés dans l'appartement; la prise en compte d'un amortissement de 50% par le Tribunal serait dès lors arbitraire.

3.1 En vertu de l'art. 259 CO, le locataire doit, conformément à l'usage local remédier à ses frais aux défauts qui peuvent être éliminés par les menus travaux de nettoyage ou de réparation indispensables à l'entretien normal de la chose louées.

Le locataire répond ainsi des défauts qui excèdent l'usure normale. Si une réparation est impossible ou si les coûts en seraient disproportionnés, l'indemnité due par le locataire au bailleur ne correspond pas à la valeur à neuf des nouvelles installations, mais à leur valeur actuelle. L'indemnité doit donc tenir compte du degré de vétusté des anciennes installations, de leur âge, d'une part, et de la plus-value que le bailleur retire d'une installation neuve, d'autre part (arrêt du Tribunal fédéral 4A_73/2013 du 16 juillet 2013 consid. 6.2.2; LACHAT, *op. cit.*, p. 1043, ch. 5.4; AUBERT, *op. cit.*, n. 29 ad art. 267 CO).

Pour apprécier la durée de vie d'une installation déterminée, on peut se référer aux barèmes édités en la matière (cf. Tableaux d'amortissement communes aux

associations de bailleurs et de locataires, in LACHAT, *op. cit.*, annexe VIII, p. 1137ss). L'amortissement complet selon ces tables ne signifie toutefois pas nécessairement que la chose n'a plus de valeur. En effet, le bailleur peut toujours prouver que l'objet endommagé avait, en raison de sa nature et de sa qualité, une durée de vie plus longue que la moyenne indiquée par les barèmes, de même que, du reste, le locataire peut démontrer l'inverse. Conformément à la règle générale de l'article 8 CC et à l'article 42 al. 1 CO (applicable par renvoi de l'art. 99 al. 3 CO), la preuve du dommage et de son étendue incombe au bailleur (arrêts du Tribunal fédéral 4A_557/2012 du 7 janvier 2013 consid. 2.2; 4C.261/2006 du 1^{er} novembre 2006 consid. 3.1, in SJ 2007 I p. 365).

Dans un contexte d'usure normale, la vitrification, l'imprégnation et le traitement de surface du parquet s'amortissent en principe sur 10 ans; cette durée d'amortissement est de 15 ans pour l'agencement d'une cuisine en aggloméré, enduit, plaqué, laqué ou panneaux *MDF* (fibres à densité moyenne), respectivement 20 ans pour le métal, thermolaqué ou le bois massif; de 15 ans pour un plan de travail en résine synthétique, respectivement 20 ans pour du bois massif ou des panneaux d'aggloméré ou 25 ans pour de l'acier chromé, du granit ou du verre; de 15 ans pour les accessoires de salle de bain tels que porte-serviettes chromés, respectivement de 10 ans pour les accessoires en plastique; de 15 ans pour un four à micro-ondes; de 10 ans pour les appareils de réfrigération notamment avec compartiment de congélation intégré; enfin, cette durée d'amortissement est de 20 ans pour l'éclairage tel que des appliques dans la salle de bain (cf. Tables d'amortissement communes aux associations de bailleurs et de locataires, in LACHAT, *op. cit.*, annexe VIII, p. 1137ss).

Il appartient au bailleur de démontrer la date d'installation, respectivement de rénovation des éléments concernés par la remise en état. A défaut, c'est la date de la construction de l'immeuble qui pourra être prise en compte (ACJC/1150/2015 du 28 septembre 2015, consid. 6.2).

Dans le cadre de la détermination du dommage, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation, une partie de la doctrine lui reconnaissant même la possibilité de trancher en équité en vertu de l'art. 4 CC (ACJC/1819/2012 du 17 décembre 2012 consid. 7.1).

3.2 En l'espèce, les appelants ne remettent pas en cause, sur le principe, les différents dégâts qui leur sont reprochés et pour lesquels le Tribunal a retenu que les frais de réparation, respectivement de remplacement, devaient être mis à leur charge; seul l'amortissement de 50% appliqué aux coûts desdits dégâts est contesté en appel.

Contrairement à ce que soutiennent les appelants, si l'intimée n'a pas apporté la preuve de la date d'installation ou d'achat du mobilier de l'appartement, par la production de factures notamment, il est en revanche admis que cette dernière en est la propriétaire depuis sa construction en 2015. Dans ces circonstances et

conformément aux principes jurisprudentiels rappelés *supra*, c'est à bon droit que les premiers juges ont pris en compte l'année précitée dans leur appréciation de l'amortissement à appliquer aux coûts des dégâts mis à la charge des appelants; en ce sens, ils n'ont fait preuve d'aucun arbitraire.

Pour le surplus, les appelants ne contestent pas plus-avant le pourcentage appliqué en l'espèce, ni n'exposent quel taux d'amortissement – en lieu et place de 50% – le Tribunal aurait dû, selon eux, appliquer pour chacun des postes du dommage qu'ils ont été condamnés à payer. Quoiqu'il en soit, au vu de la date de construction de l'immeuble, de l'état des installations et du mobilier décrit "*comme neuf*" par les deux parties dans le procès-verbal d'état des lieux d'entrée, de la durée effective du bail *in casu* ainsi que des tabelles rappelées précédemment au considérant 3.1, le pourcentage de 50% d'amortissement retenu par les premiers juges ne prête pas le flanc à la critique.

Le grief des appelants est infondé et le jugement sera confirmé sur ce point également.

4. Dans un dernier grief, les appelants reprochent au Tribunal de les avoir condamnés à supporter la perte locative subie par la bailleuse. A leur avis, aucune faute concomitante ne pouvait leur être imputée, de sorte que les premiers juges auraient retenu à tort un lien de causalité entre leur comportement et les dommages allégués par l'intimée. Ils soutiennent que l'absence de nouveaux locataires au moment de leur sortie de l'appartement en décembre 2022 aurait été causée par le faible nombre de visites et le manque d'attractivité du logement, qui ne sauraient leur être imputés.

4.1

4.1.1 Selon l'art. 97 al. 1 CO, lorsque le créancier ne peut obtenir l'exécution de l'obligation ou ne peut l'obtenir qu'imparfaitement, le débiteur est tenu de réparer le dommage en résultant, à moins qu'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable. La responsabilité est donc engagée aux quatre conditions que sont la violation du contrat, le dommage, le lien de causalité entre la violation contractuelle et le dommage, et la faute qui est présumée. Le créancier qui ouvre action en dommages-intérêts en invoquant cette disposition doit donc alléguer et prouver, conformément à l'art. 8 CC, les trois faits constitutifs de cette norme de responsabilité que sont la violation du contrat, le dommage et le rapport de causalité (naturelle et adéquate) entre la violation contractuelle et le dommage; le créancier supporte ainsi le fardeau de la preuve (art. 8 CC) de ces trois faits pertinents, ce qui signifie que, si le juge ne parvient pas à une conviction, n'est pas à même de déterminer si chacun de ces faits s'est produit ou ne s'est pas produit, il doit statuer au détriment du créancier (ATF 132 III 689 consid. 4.5; 129 III 18 consid. 2.6; 126 III 189 consid. 2b).

En revanche, il incombe au débiteur de prouver le quatrième fait constitutif, à savoir qu'aucune faute ne lui est imputable ("*à moins qu'il ne prouve...*"); il supporte ainsi le fardeau de la preuve pour le cas où le juge ne serait convaincu ni de l'existence

d'une faute, ni de son absence (renversement du fardeau de la preuve; arrêt du Tribunal fédéral 4A_531/2022 du 20 octobre 2023 consid. 3.1.2).

4.1.2 L'art. 267 al. 1 dispose qu'à la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat.

A teneur de l'art. 259 CO et des principes jurisprudentiels y relatifs cités précédemment au considérant 3.1 *supra*, le locataire répond des défauts qui excèdent l'usure normale; si une réparation est impossible, une indemnité – tenant compte de la vétusté des installations – sera due au bailleur.

Le montant des dommages-intérêts réclamés peut inclure la perte locative du bailleur, si les travaux n'ont pas pu être effectués à temps pour permettre l'emménagement du locataire suivant (LCHAT, *op. cit.*, p. 1045, ch. 5.7; AUBERT, *op. cit.*, n. 20-21 ad art. 267 CO).

4.2 En l'espèce, il est incontesté, en appel, que les dégâts retenus à charge des appelants sont le fait d'une violation de leurs obligations contractuelles; en ce sens, la réalisation de la première condition fondant leur responsabilité contractuelle est réalisée.

En outre, il ressort du dossier que plusieurs dégâts importants ont nécessité des interventions conséquentes, telles que la réfection du parquet du salon, du couloir et des chambres, le remplacement du plan de travail de la cuisine et le nettoyage complet du logement, comme l'attestent les photos et les factures produites par l'intimée ainsi que le témoin entendu par le Tribunal; l'existence et l'ampleur des dégâts mis à leur charge ne sont, au demeurant, par contestées par les appelants. Dans ces circonstances, c'est à juste titre que les premiers juges ont considéré que l'appartement ne pouvait être remis en location immédiatement après la remise des locaux et que l'intimée avait subi un dommage, soit une perte locative; la deuxième condition découlant de l'art. 97 al. 1 CO est également réalisée en l'espèce.

La faute des appelants étant présumée et ceux-ci ne remettant pas en cause, en appel, les dégâts pour lesquels les frais de réparation ont été mis à leur charge, la réalisation de la troisième condition ne prête pas le flanc à la critique.

Enfin, contrairement à ce que soutiennent les appelants, ce sont les dégâts causés dans l'appartement, respectivement le temps nécessaire à la réparation des éléments endommagés, qui sont à l'origine de la perte locative subie par l'intimée; leur argument selon lequel le logement n'aurait pas pu être reloué immédiatement après sa restitution en raison d'un manque d'attractivité du bien et d'un faible nombre de visites n'est pas pertinent *in casu* et ne saurait être suivi.

Au vu de ce qui précède, les conditions cumulatives de l'art. 97 al. 1 CO fondant la responsabilité contractuelle des appelants sont réalisées et c'est à juste titre que le Tribunal a retenu qu'il se justifiait de mettre à la charge de ces derniers une indemnité à titre de perte locative en faveur de l'intimée.

Par conséquent, et dans la mesure où la quotité de la perte locative telle que retenue par les premiers juges, à savoir l'équivalent d'un demi mois de loyer, n'est en soi pas contestée par les appelants – et apparaît par ailleurs parfaitement fondée –, le jugement entrepris sera confirmé.

5. 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).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 15 septembre 2025 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/658/2025 rendu le 22 juillet 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4486/2023.

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 et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Zoé SEILER et Monsieur Nicolas DAUDIN, 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. 1.1)