



POUVOIR JUDICIAIRE

C/753/2025

ACJC/894/2026

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU JEUDI 28 MAI 2026

Entre

Madame A_____, domiciliée _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 19 décembre 2025,

et

Madame B_____, domiciliée _____, intimée, représentée par C_____ [régie immobilière].

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 8 juin 2026.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/1382/2025 rendu le 19 décembre 2025, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré la demande [de baisse de loyer] de A_____ irrecevable (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

En substance, les premiers juges ont retenu que, dans sa demande en réduction de loyer en raison des défauts, A_____ ne précisait ni le pourcentage de réduction de loyer, ni la période à prendre en compte pour celle-ci. La valeur litigieuse ne pouvait dès lors être déduite. La précitée n'alléguait par ailleurs aucunement qu'elle serait dans l'impossibilité de fixer ces éléments. Outre qu'elle était confuse quant à son objet, la demande ne satisfaisait pas à l'exigence de chiffrage des conclusions, de sorte qu'elle était irrecevable.

- B. a.** Par acte déposé au greffe universel le 12 février 2025, A_____ a formé appel contre le jugement précité, qu'elle a reçu le 13 janvier 2026, concluant à son annulation, à ce que la Cour de justice déclare recevable la demande de baisse de loyer, constate que les défauts allégués sont établis, subsidiairement, ordonne un complément d'instruction sur ce point, fixe le loyer "conformément à l'usage et à l'état de l'immeuble à CHF [...] dès le [date]", renvoie la cause au Tribunal pour nouveau jugement dans le sens des considérants.

Elle a produit des pièces non soumises au Tribunal.

b. Par arrêt présidentiel ACJC/322/2026 du 20 février 2026, la Cour a déclaré irrecevable la requête en restitution d'effet suspensif formée par l'appelante contre le jugement querellé, faute d'objet.

c. B_____ ne s'est pas déterminée sur l'appel dans le délai imparti pour ce faire par la Cour.

d. Les parties ont été informées par courrier du greffe de la Cour du 7 avril 2026 de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les faits suivants ressortent du dossier du Tribunal.

a. Dès le 1^{er} juin 1998, A_____ (ci-après : également la locataire) a pris à bail un appartement de 3 pièces situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis no. _____ rue 1_____, à Genève, dont B_____ (ci-après : également la bailleresse) est propriétaire.

Le bail a été conclu pour une année, du 1^{er} juin 1998 au 31 mai 1999. Il s'est ensuite renouvelé tacitement d'année en année.

Le montant du loyer a été fixé en dernier lieu à 1'140 fr. par mois plus un acompte pour charges, s'élevant à 165 fr. depuis le 1^{er} juillet 2024.

b. Le 15 janvier 2025, la locataire a déposé à l'encontre de B_____ une requête devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, sur formulaire pré-imprimé, intitulé requête en baisse de loyer. Elle a indiqué sous la rubrique objet du litige et conclusions : "demande de baisse car l'appartement est hors normes, aucune remise à niveau depuis 1998, règles bafouées".

Elle a annexé au formulaire une copie de son bail et une mise en demeure de la part de la bailleresse pour le paiement d'arriérés de loyer.

Non conciliée le 5 juin 2025, l'affaire a été portée devant le Tribunal des baux et loyers le jour même.

c. Par mémoire de réponse du 18 août 2025, B_____ a conclu, à la forme, à l'irrecevabilité de la demande et, principalement, au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions.

d. Lors de l'audience du 13 novembre 2025, la locataire a déposé des déterminations, aux termes desquelles elle persistait à solliciter une baisse de loyer. Elle ne disposait pas de ressources suffisantes pour payer son loyer en raison de saisies sur son salaire; une diminution du loyer permettrait d'adapter celui-ci à sa situation financière.

A_____ a par ailleurs exposé avoir subi des dégâts d'eau dans son appartement durant l'année 2025. Elle s'est en outre plainte du fait que son appartement ne respectait pas les normes (câble non conforme pour le lave-vaisselle, problème de canalisation dans la salle de bain, fenêtres non refaites).

La bailleresse a admis qu'une intervention de la régie avait eu lieu pour un dégât d'eau au mois de juin 2025.

A l'issue de l'audience, le Tribunal a imparti un délai à A_____ au 24 novembre 2025 pour déposer ses pièces en doubles exemplaires.

e. Par ordonnance du 25 novembre 2025, le Tribunal a accordé une ultime prolongation de délai à A_____ au 1^{er} décembre 2025 pour déposer ses pièces et informé les parties de ce que la cause serait gardée à juger dans un délai de 10 jours après la production du chargé de pièces.

f. Le 3 décembre 2025, A_____ a déposé au greffe du Tribunal un courrier accompagné de documents divers. Elle y fait en substance état de sa situation financière difficile.

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, 2ème éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

1.2 En l'espèce, les conclusions de l'appelante en réduction de loyer n'étaient pas chiffrées devant le Tribunal, pas plus qu'elles ne le sont devant la Cour, de sorte que la valeur litigieuse ne peut être déterminée.

Cela étant, l'appel a été interjeté dans le délai et la forme prescrits par l'art. 321 al. 1 CPC, de sorte qu'il est recevable dans cette mesure.

Dans la mesure où il doit en tout état être rejeté, comme il sera vu ci-après, il n'y a pas lieu de se pencher plus avant sur sa recevabilité.

1.3 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).

2. L'appelante se plaint d'une violation de l'interdiction du formalisme excessif (art. 29 al. 1 Cst). Le Tribunal aurait dû l'interpeller (art. 56 CPC), pour qu'elle précise le montant ou le pourcentage de réduction. Les premiers juges auraient en outre violé la maxime inquisitoire sociale (art. 247 al. 2 CPC), ainsi que le droit à la preuve (art. 152 CPC). Enfin, le Tribunal aurait dû examiner d'une part le refus de la bailleresse de consentir à une réduction temporaire de loyer qui n'était pas abusive, vu son impossibilité de payer le loyer "résultant de saisies abusives", et d'autre part s'il ne justifiait pas de faire exception à "l'exigence de consignation préalable (art. 259g CO)".

2.1.1 L'action tendant au paiement d'une somme d'argent doit être chiffrée (art. 84 al. 2 CPC).

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 (art. 85 al. 1 CPC).

Le chiffrage des actions en paiement d'une somme d'argent (art. 84 al. 2 CPC) compte parmi les conditions de recevabilité (art. 59 CPC) (arrêt du Tribunal fédéral 5A_847/2021 du 10 janvier 2023 consid. 4.2.1).

2.1.2 Le tribunal fixe un délai pour la rectification des vices de forme telle l'absence de signature ou de procuration. A défaut, l'acte n'est pas pris en considération (art. 132 al. 1 CPC).

Le tribunal interpelle les parties lorsque leurs actes ou déclarations sont peu clairs, contradictoires, imprécis ou manifestement incomplets et leur donne l'occasion de les clarifier et de les compléter (art. 56 CPC).

Le fait que l'action ne soit pas chiffrée ne constitue pas un vice au sens de l'art. 132 al. 2 CPC, pour lequel le tribunal devrait fixer un délai de réparation. En cas d'introduction d'une action en paiement non chiffrée, il incombe au contraire au demandeur de chiffrer ses conclusions autant que possible et lorsque ce n'est pas possible, de démontrer que les conditions d'une action en paiement non chiffrée sont réunies (ATF 140 III 409 consid. 4.3.2, SJ 2015 I 19).

La maxime inquisitoire sociale répartit dans une certaine mesure la responsabilité pour l'établissement de l'état de fait entre les parties et le juge, celui-ci ayant un devoir de collaboration renforcé (ATF 139 III 457 consid. 4.4.3.2). (...) La maxime inquisitoire sociale se rapporte ainsi à l'établissement des faits – à l'instar du devoir d'interpellation de l'art. 56 CPC (cf. notamment arrêts du Tribunal fédéral 5A_206/2016 du 1^{er} juin 2016 consid. 4.3 et 5A_488/2015 du 21 août 2015 consid. 3.2.2). Il découle de ce qui précède que la maxime inquisitoire sociale n'est pas en cause s'agissant de conclusions mal formulées. Elle n'impose pas au juge d'attirer l'attention du demandeur sur le caractère irrecevable de ses conclusions [en constatation de droit et en paiement non chiffrées], alors que les exigences y relatives sont clairement énoncées aux art. 84 s. CPC et dans la jurisprudence relative à l'action en constatation de droit.

Ainsi, la jurisprudence nie qu'une conclusion non chiffrée, pour laquelle un chiffrage aurait été possible et raisonnablement exigible, constitue une allégation peu claire, respectivement une conclusion demeurée imprécise au sens de l'art. 56 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A_375/2015 du 26 janvier 2016 consid. 7.1 n.p. in ATF 142 III 102; HGer/ZH HG140244 du 20 avril 2016 consid. 3.5; dans le même sens : OGer/ZH LB200017 du 3 septembre 2020 consid. III.5).

2.1.3 La conséquence de l'irrecevabilité des conclusions non chiffrées n'est cependant donnée que sous réserve du formalisme excessif. Il en résulte qu'une demande dont les conclusions sont formellement viciées est exceptionnellement

recevable lorsque le montant qui doit être alloué résulte de la motivation. Les conclusions doivent être interprétées à la lumière de la motivation (ATF 137 III 617 consid. 6.2). Si aucune indication quant aux montants concrètement réclamés au fond ne ressort de la demande, même l'interprétation des conclusions à la lumière de la motivation ne conduit à aucun autre résultat que celui selon lequel il manque à la demande des conclusions chiffrées.

2.2 En l'espèce, il résulte des considérations qui précèdent que c'est à bon droit que le Tribunal a déclaré la demande de l'appelante irrecevable au motif qu'elle n'était pas chiffrée, fut-ce provisoirement. Contrairement à ce que soutient celle-ci, il ne lui incombait pas de l'interpeller sur ce point. C'est le lieu de relever qu'à nouveau devant la Cour l'appelante n'a pas chiffré ses conclusions.

Le jugement doit être confirmé, sans qu'il y ait lieu d'examiner plus avant les griefs de la recourante relatifs au droit à la preuve et au fond de la cause.

- 3.** La procédure est gratuite (art. 22 al. 1 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 12 février 2026 par A_____ contre le jugement JTBL/1382/2025 rendu le 19 décembre 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/753/2025.

Au fond :

Confirme ce jugement.

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, Madame Sarah MEINEN, juges assesseurs; Madame Victoria PALLUD, greffière.

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

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.