

Analyse de l'arrêt TF 4A_218/2025

Loris Magistrini, Avocat, spécialiste FSA droit du bail et PPE

TF 4A_218/2025, 22 juillet 2026

I^{re} Cour de droit civil

Thèmes: Défaut, Renovations

Lois: Art. 256 CO, Art. 257h al. 1 CO, Art. 257h al. 3 CO

Newsletter bail.ch septembre 2026

10 septembre 2026

L'obligation de tolérer les travaux de réparation face à l'intérêt à la préservation de la preuve

I. Objet de l'arrêt

L'arrêt précise la portée de l'art. 257h CO et souligne que la crainte du locataire de voir disparaître la preuve d'un défaut ne constitue pas un motif de refus légitime pour limiter l'accès des locaux au bailleur en vue de l'exécution de travaux de réparation.

L'intérêt de l'arrêt réside notamment dans le fait qu'il tranche la question de savoir si cette disposition légale souffre d'une lacune concernant un tel motif de refus.

Cette situation est notamment susceptible de se présenter chaque fois qu'un litige oppose les parties sur la responsabilité, l'existence et l'ampleur d'un défaut et que le bailleur décide néanmoins de procéder aux travaux de réparation.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

Le 16 octobre 2014, un groupe d'investisseurs (B. SA et C.; ci-après: les locataires) reprennent un bail commercial portant sur l'exploitation d'un restaurant genevois appartenant à la société immobilière D. SA (ci-après: la bailleresse).

Le contrat de bail est conclu pour une durée déterminée de dix ans à un loyer annuel net de CHF 600'000.00, augmenté à CHF 621'796.20 dès le 1^{er} janvier 2023, avec des charges annuelles fixées à CHF 6'000.00.

Il porte en particulier sur la location de locaux à l'état brut. Ainsi, les locataires ont à leur charge l'ensemble des frais d'aménagement des locaux ainsi que l'entretien, les réparations et le remplacement des aménagements, installations et équipements, qu'ils soient existants ou mis en place par leurs soins, de même que le petit entretien lié à l'usage courant des locaux. La bailleresse est, pour sa part, tenue de maintenir l'objet loué, à l'exception des aménagements des locataires, en état d'usage.

Les parties signent également en parallèle un document intitulé «clauses techniques annexées au contrat de bail» qui précisait la répartition des travaux de construction et équipements. Il y est notamment mentionné que la bailleuse reste tenue d'assurer le gros œuvre, notamment la structure du plancher, dont la charge utile admissible est contractuellement fixée à 200 kg/m² pour la salle du restaurant.

La société immobilière D. SA est radiée le 24 juin 2019, à la suite de la reprise de ses actifs et passifs par A. SA. Les droits et obligations du contrat de bail du 16 octobre 2014 lui sont dès lors transférés.

Dès l'automne 2018, de fortes odeurs d'égouts affectent l'établissement. Parallèlement, les locataires signalent des problèmes d'isolation du sol, d'étanchéité et de chauffage. En mars 2019, l'architecte mandaté par les locataires constate, à la suite d'infiltrations d'eau, que la poutraison du plancher du rez-de-chaussée est en mauvais état, craignant ainsi de sa stabilité.

Le restaurant ferme le 31 mars 2019.

Un ingénieur mandaté par la bailleuse confirme, dans son rapport du 6 mai 2019, que la charge utile réelle du plancher est très inférieure aux normes: 145kg/m² pour la zone cuisine et quasi nulle pour la salle de restaurant, alors que 500 kg/m² seraient nécessaires pour ce type d'exploitation.

Un architecte mandaté par la bailleuse (J.) établit ensuite une liste de travaux à réaliser dans un délai de trois à six mois, à savoir la rénovation complète du plancher, l'exécution d'une chape flottante avec incorporation de chauffage au sol, l'adaptation du circuit de chauffage, l'exécution d'étanchéité et la rénovation de certaines vitrines.

Le 3 octobre 2019, les locataires rappellent à la régie que le restaurant ne peut plus être exploité et mettent la bailleuse en demeure de réaliser les travaux d'ici au 31 octobre 2019, sous menace de consignation du loyer.

Le 24 octobre 2019, la gérance indique aux locataires que, conformément à l'art. 12 du contrat de bail, l'entretien des aménagements et installations est à sa charge et qu'elle n'entend pas procéder aux travaux qui, pour elle incombent aux locataires.

Les locataires consignent le loyer dès le mois de novembre 2019.

Le 29 novembre 2019, les locataires saisissent la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, réclamant la validation de la consignation des loyers, l'exécution des travaux de remise en état et une réduction de loyer.

La bailleuse obtient toutefois, le 16 novembre 2020, l'autorisation de construire pour la rénovation partielle du plancher et annonce aux locataires, par courriel du 3 décembre 2020, sa volonté d'entreprendre les travaux, tout en précisant que cela ne vaut pas reconnaissance de responsabilité.

Le 11 décembre 2020, les locataires interdisent à la bailleuse l'accès aux locaux pour exécuter ces travaux, tant que le défaut relatif au manque de résistance du sol ne serait pas reconnu par elle. Ils craignent que les travaux ne fassent disparaître la preuve du défaut, une expertise judiciaire étant requise dans le cadre de la procédure judiciaire, mais non encore effectuée. Le chantier, planifié dès janvier 2021, ne débute donc pas à la date prévue.

Une expertise judiciaire est rendue le 28 septembre 2021 et confirme l'insuffisance de la capacité portante du solivage entraînant un risque de rupture réel. Ce n'est que le 5 juillet 2022 que les parties concluent une convention permettant l'accès aux locaux à la bailleuse afin qu'elle fasse exécuter les travaux qui seront achevés à la fin du mois de mars 2023.

La consignation du loyer cesse le 1^{er} avril 2023.

Le Tribunal des baux et loyers admet en particulier, dans son jugement du 19 février 2024, une réduction de loyer de 100% du 1^{er} avril 2019 au 31 mars 2023, correspondant à la date d'achèvement des travaux. La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice admet partiellement l'appel de la bailleuse et admet notamment, dans son jugement du 12 février 2025, une réduction de loyer

de 100% du 7 mai 2019 au 28 septembre 2021, correspondant à la date de l'expertise judiciaire, estimant ainsi que les motifs de refus d'accès aux locaux n'étaient plus justifiés depuis lors.

La bailleresse recourt au Tribunal fédéral sur ce seul point en soutenant que la réduction de loyer de 100 % aurait dû s'arrêter au 10 décembre 2020, correspondant à la veille du refus d'accès aux locaux pour la réfection du plancher, et non se poursuivre jusqu'au 28 septembre 2021, dans la mesure où les locataires n'étaient pas fondés à l'empêcher d'exécuter les travaux qu'ils réclamaient eux-mêmes.

B. Le droit

Devant le Tribunal fédéral, seule la question de savoir si les locataires étaient légitimés à refuser l'accès aux locaux à la bailleresse qui souhaitait exécuter les travaux de réfection du plancher, au motif que ceux-ci engendreraient l'effacement de la preuve nécessaire à établir la responsabilité de la bailleresse, est litigieuse.

La bailleresse invoque une violation de l'art. 257h al. 1 et 3 CO ainsi que de l'art. 2 al. CC (**consid. 3**).

S'agissant de la portée de l'obligation de tolérance du locataire, le Tribunal fédéral rappelle que l'art. 257h CO oblige le locataire à tolérer les travaux destinés à remédier à un défaut de la chose louée, ainsi qu'à réparer ou prévenir un dommage (**consid. 3.1**).

Cette obligation constitue le corollaire de l'obligation du bailleur d'entretenir la chose louée (art. 256 CO). Elle vise donc les travaux nécessaires au maintien de la chose en bon état ainsi que les réparations destinées à remédier à un défaut existant, la nécessité de ces travaux s'appréciant de manière objective, sans égard à l'opinion du locataire. Le Tribunal fédéral précise que l'art. 257h CO forme un binôme avec l'art. 260 CO; alors que le premier régit les réparations de la chose louée, le second appréhende les travaux de rénovation et de modification susceptibles d'entraîner une répercussion sur le loyer, que le locataire n'est tenu de tolérer que si les travaux peuvent raisonnablement être exigés de lui. En cas de travaux à caractère mixte, les conditions des deux dispositions doivent être remplies cumulativement (**consid. 3.1.1**). En l'espèce, la nature des travaux litigieux en tant que travaux d'entretien relevant de l'art. 257h CO, à l'exclusion de l'art. 260 CO, n'était contestée par aucune des parties (**consid. 3.2.1**).

Le Tribunal fédéral rappelle les trois conditions cumulatives nécessaires à rendre le refus d'accès du locataire injustifié, s'exposant ainsi à devoir des dommages et intérêts à la bailleresse (art. 97 ss CO), voire se retrouver confronté à une résiliation pour violation du devoir de diligence si celle-ci est persistante (art. 257f al. 3 CO). Les trois conditions sont les suivantes (**consid. 3.1.3**):

1. Les travaux doivent être qualifiés de travaux d'entretien nécessaires;
2. Les travaux concernés doivent être annoncés à temps au locataire;
3. Le bailleur doit tenir compte des intérêts du locataire lors de l'accomplissement des travaux concernés.

Hormis les cas où ces conditions ne seraient pas remplies, la loi ne prévoit aucun motif permettant au locataire de s'opposer à l'exécution des travaux. Le Tribunal fédéral exclut tant le recours à l'art. 91 CO (demeure du créancier; *infra*, III. Analyse), considérant l'art. 257h CO comme *lex specialis*, qu'à la théorie de la lacune proprement dite pour élargir ce cadre légal par voie prétorienne, le silence qualifié et la lacune improprement dite ne permettant en aucun cas l'intervention du juge (**consid. 3.1.3 et 3.1.4**; *infra*, III. Analyse).

Concernant l'application au cas d'espèce, le Tribunal fédéral retient que la crainte des locataires d'une disparition des preuves du défaut une fois les travaux exécutés ne constitue pas un motif légitime de refus au sens de l'art. 257h CO, dès lors que les trois conditions posées par cette disposition étaient réunies. Il relève au surplus que les locataires n'étaient pas dépourvus de moyens de preuve, puisqu'ils disposaient déjà d'une expertise privée datant du 6 mai 2019 (**consid. 3.2.1**). Il précise enfin que l'art. 257h al. 3 CO, qui réserve les prétentions du locataire en réduction du loyer et en dommages-intérêts, ne saurait être compris comme un fondement à un droit de refus, dans la mesure où cette disposition vise seulement l'hypothèse où les travaux restreignent l'usage de la chose louée (**consid. 3.2.1**).

S'agissant de l'abus de droit, le Tribunal fédéral considère que les locataires, ayant empêché sans motif légitime l'exécution des travaux qu'ils réclamaient eux-mêmes, adoptent un comportement contradictoire prohibé par l'art. 2 al. 2 CC: ils exigent la réparation d'un défaut tout en empêchant la bailleuse de le réparer (*infra*, III. Analyse). Il en déduit qu'ils ne sauraient prétendre à une réduction de loyer au-delà du 10 décembre 2020, soit la veille de leur refus d'accès aux locaux (**consid. 3.3**).

En conséquence, le Tribunal fédéral retient que la réduction de loyer de 100 % liée au défaut de portance des sols couvre les périodes du 7 mai 2019 au 10 décembre 2020, puis du 5 juillet 2022 au 31 mars 2023 —cette dernière période n'étant pas litigieuse—, à l'exclusion de la période intermédiaire durant laquelle les locataires ont eux-mêmes fait obstacle aux travaux. Il en résulte un montant total de réduction de loyer de CHF 1'427'506.85, en lieu et place de la somme de CHF 1'908'465.75 alloués par la cour cantonale (**consid. 3.4**).

III. Analyse

a. De manière générale

Cet arrêt tranche une question qui n'avait pas été tranchée jusqu'ici par le Tribunal fédéral, soit le fait de savoir si le locataire peut opposer au bailleur un motif tiré de la préservation des preuves pour refuser l'accès aux locaux en vue de travaux qu'il réclame lui-même.

Au-delà de cette question, le Tribunal fédéral tranche encore plus largement la question de savoir si l'art. 257h CO souffre d'une lacune s'agissant des motifs de refus que le locataire peut lui opposer. Il y répond clairement par la négative, fermant ainsi la porte à toute extension prétorienne, quelle que soit la nature du motif invoqué par le locataire.

Précédemment, le Tribunal fédéral avait eu l'occasion d'aborder la question de la validité d'une résiliation fondée sur l'art. 257f al. 3 CO en cas de refus du locataire de permettre l'accès aux locaux (TF, 14.09.2020, [4A_320/2020](#) et TF, 7.12.2025, [4A_286/2015](#)) ainsi que de la question du refus du locataire d'autoriser l'accès aux locaux en l'absence d'un préavis suffisant et de mesures sérieuses pour faire les travaux (TF, 23.02.2016, [4D_54/2015](#)), mais pas de la question d'un refus lié à un motif non expressément mentionné dans la loi.

b. De la demeure du créancier (art. 91 CO)

L'art. 91 CO règle la situation dans laquelle un créancier refuse, sans motif légitime, d'accepter une prestation qui lui est régulièrement offerte par le débiteur. Le créancier tombe alors en demeure, ce qui a notamment pour effet de transférer sur lui les risques liés à la prestation et de limiter la responsabilité du débiteur (Carron/Wessner, Droit des obligations – Partie générale, vol. II: la formation du contrat – les conditions générales – l'interprétation du contrat – l'exécution, Berne 2024, p. 793, N 4025 ss). Il s'agit d'une institution générale du droit des obligations, applicable en principe à tout type de contrat, et dont la mise en œuvre suppose seulement l'absence de « motifs légitimes » au refus (consid. 3.1.3 et réf. citées).

Dans le cas d'espèce, les locataires étaient créanciers de l'obligation d'entretien de la bailleuse (art. 256 CO). Cette dernière a offert sa prestation en annonçant, le 3 décembre 2020, sa volonté d'exécuter les travaux. L'intérêt pour les locataires aurait donc été de mobiliser l'art. 91 CO qui renferme la notion de « motif légitime », celle-ci étant plus souple que les trois conditions strictes posées par l'art. 257h CO. En s'appuyant sur cette clause générale, les locataires auraient ainsi pu soutenir que leur volonté de préserver une preuve avant sa disparition constituait un motif légitime au sens large de l'art. 91 CO, même à défaut de figurer parmi les motifs de refus énumérés par l'art. 257h CO.

Le Tribunal fédéral écarte toutefois l'idée que le locataire pourrait invoquer les règles générales sur la demeure du créancier pour élargir les motifs de refus au-delà de ceux prévus par l'art. 257h CO. Ce refus se comprend sous l'angle du principe de la *lex specialis*: l'art. 257h CO règle de manière spéciale les conditions et les limites de l'obligation de tolérance en matière de travaux d'entretien nécessaires, de sorte qu'un recours parallèle à l'art. 91 CO reviendrait à contourner ce régime spécifique (consid. 3.1.3).

Il faut ici souligner que l'art. 91 CO ne règle pas la question de la licéité du refus lui-même, mais uniquement ses conséquences pour le créancier qui a déjà refusé la prestation: un « motif légitime » au sens de cette disposition permet tout au plus d'échapper aux effets négatifs de la demeure, mais ne fonde pas un droit d'empêcher matériellement l'exécution de la prestation offerte. Or, c'est précisément ce droit d'empêcher l'accès aux locaux que les locataires cherchaient à obtenir — une question qui relève exclusivement de l'étendue du devoir de tolérance au sens de l'art. 257h CO, et non des conséquences de la demeure du créancier.

c. Des lacunes

Le Tribunal fédéral refuse également de combler, par voie prétorienne, ce qui pourrait s'analyser comme une lacune de l'art. 257h CO face à la situation particulière d'un défaut dont la preuve risque de disparaître avec les travaux.

Selon la théorie générale, rappelée par le Tribunal fédéral (ATF 149 III 117, consid. 3.1 et les références citées), une lacune proprement dite (ou authentique) suppose que le législateur se soit abstenu de régler une question qu'il aurait dû trancher, sans qu'aucune solution ne se dégage du texte ou de son interprétation. Seule cette lacune peut être complétée par le juge. Si, au contraire, le législateur a renoncé volontairement à codifier une situation qui n'appelait pas nécessairement une intervention de sa part, son silence doit être qualifié et respecté par le juge. Quant à la lacune improprement dite, elle se caractérise par le fait que la loi offre une réponse à la question posée, mais que celle-ci est jugée insatisfaisante par l'une des parties. Dans cette hypothèse, il est en principe également interdit au juge de s'en écarter, sauf à constater que le fait d'invoquer le sens réputé déterminé de la norme constituerait un abus de droit ou violerait la Constitution.

Appliquant cette grille de lecture à l'art. 257h CO, le Tribunal fédéral considère que la loi apporte une réponse claire: le locataire doit tolérer les travaux d'entretien nécessaires dès lors que les trois conditions légales sont réunies, sans réserve tirée d'un risque de disparition de la preuve. Tout au plus s'agit-il donc d'une lacune improprement dite que le juge ne peut corriger qu'en cas d'abus de droit ou de violation constitutionnelle, hypothèses qu'aucune des parties n'invoquait ici.

d. De l'abus de droit

Le Tribunal fédéral sanctionne enfin l'attitude des locataires sous l'angle de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC): ayant eux-mêmes empêché, sans motif légal, l'exécution des travaux qu'ils réclamaient, ils ne peuvent simultanément se prévaloir de la persistance du défaut pour obtenir une réduction de loyer.

Le Tribunal fédéral qualifie ce comportement de contradictoire.

Le fait que les locataires disposaient déjà d'une expertise privée du 6 mai 2019 vient renforcer ce raisonnement, sans toutefois en constituer le fondement juridique à proprement parler. Le Tribunal fédéral ne dit pas qu'une expertise privée suffit à elle seule à écarter tout motif de refus, mais relève que les locataires n'étaient, dans les circonstances d'espèce, pas totalement démunis de moyens de preuve.

e. De la portée pratique et de la critique

Cet arrêt expose clairement que la stratégie, pour le locataire, consistant à retarder les travaux du bailleur pour préserver la preuve d'un défaut jusqu'à ce qu'une expertise judiciaire soit réalisée est vouée à l'échec et expose notamment le locataire au risque de perdre son droit à la réduction

de loyer pour toute la période du blocage, rendant le risque financier significatif. Il devra impérativement recourir à d'autres outils, par exemple, à une expertise privée immédiate, voire une requête de preuve à futur au sens de l'art. 158 CPC, afin de documenter le défaut avant l'intervention du bailleur, sans s'opposer à l'exécution des travaux eux-mêmes.

Cette position peut sembler stricte pour le locataire, dans la mesure où la disposition ne règle effectivement pas cette hypothèse spécifique.

La doctrine semblait plus souple que le Tribunal fédéral à cet égard (CPra-Bail Aubert, 3^e éd., Bâle 2026, art. 257h CO N 10; Lachat/Rubli, Le bail à loyer, Lausanne 2019, Chap. 3.7, N 4, p. 290; Burkhalter/Martinez-Favre, Le droit suisse du bail à loyer, Commentaire SVIT, Zürich 2011, art. 257h CO N 16) laissant entendre que des «raisons apparentes» ou des «motifs» permettaient au locataire de s'opposer aux travaux.

Le raisonnement du Tribunal fédéral peut toutefois s'expliquer par un souci de cohérence. En définitive, le locataire ne peut pas vouloir une réparation et l'empêcher en même temps. Du reste, si l'on admettait qu'un locataire puisse indéfiniment bloquer les travaux le temps d'obtenir une expertise judiciaire sur ceux-ci, cela aurait pour effet de contraindre le bailleur à subir une réduction de loyer alors qu'il n'a aucune prise concrète sur la suppression du défaut.

Toujours est-il que si le locataire n'avait en l'espèce pas procédé comme il l'a fait, le résultat du procès aurait peut-être été différent et ce dernier aurait peut-être perdu, du fait de la disparition des preuves, tout ou partie de son droit à la réduction de loyer.

À notre avis, le locataire aurait pu essayer de s'appuyer sur l'art. 257h al. 3 CO pour justifier sa position. En effet, cette disposition évoque spécifiquement la question des intérêts du locataire dans la réalisation des travaux. Le locataire aurait donc pu tenter de prétendre qu'il ne refusait pas les travaux, mais que, il était important, pour tenir compte de ses intérêts, que ceux-ci se réalisent une fois l'expertise réalisée.

Quoi qu'il en soit, il serait souhaitable que le législateur se penche sur la question afin d'éviter ce genre de situations. Il ne devrait toutefois, à notre sens, pas procéder de la sorte sur le fondement de l'art. 257h CO car la question de la préservation des preuves peut se poser en dehors de la simple hypothèse de l'accès aux locaux. On peut en effet imaginer, par exemple, un défaut affectant l'enveloppe du bâtiment ou une autre partie extérieure aux locaux occupés. Dans cette hypothèse, le locataire devrait pouvoir faire établir rapidement le défaut par un mécanisme plus rapide et moins coûteux que la preuve à futur.

Cette solution nous paraît également dans l'intérêt du bailleur, car elle permettrait de fixer rapidement les parties sur la présence ou non d'un défaut et potentiellement éviter des travaux par hypothèse inutiles.

Proposition de citation

Loris Magistrini, L'obligation de tolérer les travaux de réparation face à l'intérêt à la préservation de la preuve (arrêt 4A_218/2025), Newsletter Bail.ch septembre 2026