

Analyse de l'arrêt TF 4A_16/2026

Gillian Gay, Avocate ; collaboratrice scientifique à l'Université de Neuchâtel

TF 4A_16/2026, 30 juin 2026

1^{re} Cour de droit civil

Thèmes: *Défaut*

Lois: Art. 256 al. 1 CO, Art. 259d CO, Art. 259e CO, Art. 42 CO, Art. 311 CPC

Newsletter bail.ch août 2026

13 août 2026

Défauts de la chose louée et exigences procédurales : questions choisies

I. Objet de l'arrêt

Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral est confronté à un recours portant sur plusieurs défauts invoqués par une locataire (absence de permis définitif, odeurs, infiltrations, absence de travaux de ventilation, crise sanitaire). La recourante requiert la restitution ainsi que la réduction de divers loyers, de même que le paiement de dommages-intérêts pour une perte de bénéfice qu'elle estime avoir subie.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

Le 9 décembre 2012, C. SA, alors propriétaire, a conclu un contrat de bail avec D. SA et A. (locataires) portant sur des locaux commerciaux situés au sous-sol d'un immeuble sis à U., pour un loyer mensuel de CHF 15'800.-, charges non comprises.

Les locaux étaient destinés à l'exploitation d'une discothèque.

Selon l'art. 3 du contrat de bail, *«le loyer ne sera dû qu'à la condition que les travaux à la charge du bailleur en vertu de l'article 2 des conditions particulières du présent bail soient terminés»*.

L'art. 3 des conditions particulières disposait qu'il incombait aux locataires d'obtenir l'autorisation d'exploiter la discothèque avant le début de l'exploitation. Le bail serait caduc si l'autorisation d'exploiter n'était pas obtenue après épuisement des voies de recours possibles et si le refus de l'autorisation d'exploiter était imputable au bailleur, notamment si les locaux tels qu'il devait les livrer n'étaient pas conformes aux exigences légales applicables aux discothèques.

Le bail est entré en vigueur le 15 août 2014, pour une durée de dix ans, renouvelable.

Le 6 mars 2015, C. SA s'est vu délivrer par l'Office des autorisations de construire genevois (OAC) un permis d'occuper provisoire, sous réserve de l'obtention d'une autorisation concernant le système de ventilation. Le jour même, le Service de police du commerce et de lutte contre le travail au noir genevois (PCTN) a délivré à D. SA l'autorisation d'exploiter un dancing.

En raison de l'entrée en vigueur, le 1^{er} janvier 2016, de la loi cantonale genevoise sur la restauration,

le débit de boissons, l'hébergement et le divertissement (LRDBHD/GE), une nouvelle autorisation d'exploiter a dû être sollicitée.

Le 11 mai 2016, le PCTN a refusé l'autorisation d'exploiter sollicitée le 1^{er} mars 2016 par D. SA.

Le 29 juillet 2016, E. SA (la bailleresse) est devenue propriétaire de l'immeuble sis à U.

Par courrier du 19 avril 2018, le PCTN a refusé d'entrer en matière sur une nouvelle requête d'autorisation d'exploiter déposée le 3 avril 2018, au motif que le dossier était incomplet.

Le 26 novembre 2018, le PCTN a à nouveau refusé d'entrer en matière sur la nouvelle requête d'autorisation d'exploiter déposée le 12 novembre 2018, au motif que le dossier était incomplet, qu'un permis d'occuper pour une discothèque et non une salle polyvalente devait être fourni et que ledit permis devait être définitif et non provisoire. Le PCTN a informé le même jour D. SA du fait que l'autorisation d'exploiter du 6 mars 2015 avait pris fin.

Par décision du 11 février 2019, le PCTN a constaté la caducité de l'autorisation d'exploiter provisoire délivrée le 6 mars 2015, et a informé D. SA que son exploitation devait cesser dès l'entrée en force de la décision, faute de quoi la fermeture immédiate serait ordonnée et une amende administrative serait prononcée.

Le 15 mai 2019, la bailleresse a déposé une demande d'autorisation de construire complémentaire afin de régulariser les installations de ventilation.

Le 3 juin 2019, la discothèque a été fermée, après différents échanges avec l'OAC et le PCTN.

Le permis d'occuper définitif pour une salle polyvalente culturelle a été délivré le 11 décembre 2019. Les locataires ont été informés par la bailleresse le 31 janvier 2020.

Le 7 février 2020, en raison de la crise sanitaire du COVID-19 et de la fermeture des établissements publics ordonnée par les autorités fédérales et cantonales, la gérance a informé les locataires qu'elle leur accordait un report de paiement des loyers et les autorisait à accumuler un retard d'une durée maximale de six mois, mais au plus tard jusqu'à l'obtention du permis d'occuper, tout en précisant que cela ne signifiait pas qu'elle renonçait à percevoir les loyers qui restaient dus. La date de report a été prolongée le 27 mars 2020 jusqu'au mois de juillet 2020, y compris.

Entre février 2017 et juillet 2020, les locaux ont fait l'objet de nombreuses fuites et infiltrations d'eau. Des problèmes d'odeur d'égouts sont également apparus dès 2016. La gérance a délivré un bon de travail le 2 mars 2018.

Le bail a pris fin le 28 février 2021.

Après l'échec de la conciliation, A., bénéficiant d'une cession de créance, a saisi le Tribunal des baux et loyers d'une requête en paiement de loyers perçus à tort (CHF 477'567.75) entre le 25 mai 2017 et le 30 novembre 2019 en lien avec l'inexécution de travaux de ventilation. Elle a également requis le paiement de loyers perçus à tort (CHF 68'466.65) entre le 1^{er} février et le 10 juin 2020 (crise sanitaire), ainsi qu'un montant de CHF 899'577.15, plus intérêts, à titre de dommages-intérêts correspondant à la perte de bénéfice entre le 25 mai 2017 et le 31 décembre 2019.

Par jugement du 7 mars 2025, le Tribunal des baux a réduit le loyer des locaux de 30% du 23 février au 2 mars 2018 (nuisances olfactives), de 10% du 4 mars 2019 au 3 mai 2020, de 100% du 4 au 8 mai 2020, de 10% du 9 au 11 mai 2020, et de 50% du 12 mai au 10 juin 2020 (dégâts d'eau comprenant l'effondrement d'une partie du plafond) et a condamné E. SA – ensuite substituée par B. – à verser à A. le montant de CHF 33'872.90 correspondant au trop-perçu de loyers.

Le jugement de première instance a été confirmé par la cour cantonale le 12 novembre 2025. La locataire A. forme un recours en matière civile au Tribunal fédéral.

B. Le droit

La locataire recourante se plaint en premier lieu d'une violation de son droit d'être entendue. Elle

reproche à la cour cantonale de s'être écartée de ses allégués de première instance et d'avoir insuffisamment motivé sa décision. Le Tribunal fédéral relève tout d'abord que la motivation de la recourante en lien avec ce grief d'ordre constitutionnel (art. 29 al. 2 Cst. et 6 CEDH) est insuffisamment détaillée. Au demeurant, il estime que la cour cantonale a précisément analysé les griefs soulevés par la recourante s'agissant des défauts, y compris s'agissant de l'absence d'autoriser d'occuper les locaux. Il retient que la recourante a bien saisi le raisonnement cantonal, puisqu'elle est en mesure de le contester (**consid. 3.2**).

Le Tribunal fédéral relève ensuite que le grief relatif à l'exonération et à la restitution des loyers versés entre le 15 mai 2017 et le 30 novembre 2019 (défauts d'exécution des travaux de ventilation) ainsi que ceux relatifs à la réduction et restitution des loyers en raison des inondations et de la crise sanitaire de COVID-19 ont été déclarés irrecevables par la cour cantonale, le premier faute pour la recourante d'avoir contesté la double motivation développée par l'autorité de première instance, les suivants faute de critiques suffisamment motivées et détaillées du jugement de première instance.

Le Tribunal fédéral rappelle, dans ce cadre, qu'il appartenait à la recourante de démontrer, dans son recours, en quoi la cour cantonale avait violé le droit fédéral en déclarant son appel partiellement irrecevable, faute de motivation suffisante au sens de l'art. 311 CPC, ce qu'elle n'a toutefois pas fait. Ces griefs sont par conséquent irrecevables (**consid. 4**).

Le grief relatif au remboursement des loyers pendant la période du 1^{er} février au 10 juin 2020 est également irrecevable, faute de contestation suffisante par la recourante du raisonnement adopté par la cour cantonale (**consid. 5**).

La recourante conteste par ailleurs l'absence de réduction de loyer en lien avec l'absence de permis d'exploiter définitif, ainsi que le caractère limité des réductions accordées en lien avec les odeurs d'égout dont elle se plaignait. A cet égard, la cour cantonale a considéré que les difficultés d'obtention de l'autorisation d'exploiter définitive résultaient également du comportement de la recourante et que son attitude contrevenait à l'art. 3 des conditions particulières du contrat (dépôt de demandes délibérément incomplètes; absence de demande de permis provisoire; absence de sollicitation d'une décision; **consid. 6.2**).

Le Tribunal fédéral confirme cette appréciation, faute de véritable grief formulé par la recourante. Celui-ci relève que la recourante n'a pas contesté avoir contribué au refus de la délivrance de l'autorisation en déposant des demandes volontairement lacunaires, ni qu'elle aurait tenté d'obtenir une autorisation provisoire, ni même qu'elle aurait épuisé les voies de droit pour ce faire (**consid. 6.3.1**). Quant aux odeurs, le Tribunal fédéral retient que la recourante ne critique pas à suffisance de droit le raisonnement de la cour cantonale (**consid. 6.3.2**).

La recourante fait finalement grief à la cour cantonale d'avoir écarté sa prétention en dommages-intérêts fondée sur l'art. 259e CO.

Le Tribunal fédéral rappelle dans ce cadre qu'il appartient en principe au locataire de prouver non seulement l'existence du dommage qu'il invoque, mais aussi son montant (art. 42 al. 1 CO). Lorsque le montant exact du dommage ne peut toutefois être établi, ce qui peut être le cas lorsqu'il s'agit de déterminer le gain manqué (ATF 105 II 87, consid. 3; TF, 02.05.2025, 4A_659/2024, consid. 5.1), le juge le détermine équitablement en considération du cours ordinaire des choses et des mesures prises par la partie lésée (art. 42 al. 2 CO). Cette disposition ne dispense toutefois pas le lésé de fournir tous les éléments de fait qui constituent des indices de l'existence du dommage et qui permettent ou facilitent son estimation, dans la mesure où cela peut raisonnablement lui être exigé.

Le raisonnement adopté par la cour cantonale, selon lequel la recourante n'a pas fourni tous les éléments de fait constituant des indices permettant de démontrer l'existence et la quotité du dommage, est insuffisamment mis en cause par la recourante, de sorte que le Tribunal fédéral rejette également ce grief (**consid. 7**).

Le recours est en définitive **rejeté**, dans la mesure de sa recevabilité.

III. Analyse

Si, dans cet arrêt, le Tribunal fédéral écarte la plupart des griefs formulés par la recourante, faute de motivation suffisante de l'appel mais également du recours, deux aspects, dont les implications pratiques sont importantes, méritent d'être relevés.

A. Double motivation et exigence de motivation devant l'autorité d'appel

L'art. 311 al. 1 CPC impose que le mémoire d'appel soit motivé. L'appelant doit ainsi veiller à ce que sa motivation soit complète. Si le jugement querellé retient plusieurs motivations indépendantes, alternatives ou subsidiaires, pour aboutir à un rejet de l'action, la motivation contenue dans le mémoire d'appel doit porter sur chacune d'elles, sous peine d'irrecevabilité (TF, 31.08.2023, 4A_32/2023, consid. 2; CR CPC-Jeandin, 2^e éd., Bâle 2019, art. 311 CPC N 3d).

On parle de double motivation – voire de triple motivation (TF, 14.12.2023, 5A_524/2023, consid. 3.3.1) – que lorsque chacun des pans du jugement suffit à sceller le sort de la cause. C'est par exemple le cas lorsque l'appel est déclaré irrecevable pour un motif de procédure (motivation principale) et que, même si l'on admettait qu'il est recevable, il devrait de toute façon être rejeté sur le fond (motivation subsidiaire; TF, 17.03.2026, 4A_215/2025, consid. 2.3).

Lorsque l'appelant entend recourir au Tribunal fédéral contre une décision d'irrecevabilité prononcée par la cour cantonale pour défaut de motivation suffisante, il lui appartient de démontrer dans quelle mesure la dernière instance cantonale a violé le droit fédéral en déclarant son appel irrecevable au motif que celui-ci ne satisferait pas aux exigences de motivation de l'art. 311 al. 1 CPC (TF, 28.05.2026, 4A_513/2025, consid. 3.1.1).

Ces exigences en matière de motivation s'appliquent également lors du recours devant le Tribunal fédéral. L'art. 42 al. 2 LTF exige en effet que le recourant discute les motifs de la décision entreprise et indique précisément en quoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit (ATF 140 III 86, consid. 2).

En l'espèce, s'agissant de l'exonération des loyers versés entre le 25 mai 2017 et le 30 novembre 2019, la cour cantonale relève que le tribunal de première instance a retenu, d'une part, que les loyers étaient dus depuis le 6 mars 2015, date à laquelle l'appelante avait commencé à exploiter la discothèque à la suite de l'achèvement des travaux effectués par la bailleresse et, d'autre part, que la prétention de l'appelante était prescrite, celle-ci ayant agi près de sept ans après avoir dénoncé pour la première fois les problèmes affectant le système de ventilation.

Si l'appelante a attaqué le premier volet relatif aux travaux, elle ne dit rien, dans son appel, de la problématique de la prescription qui, à elle seule, scelle également le sort de cette prétention (TC/GE, 12.11.2025, ACJC/1618/2025, consid. 1.4).

Devant le Tribunal fédéral, la recourante n'indique pas pour quelle raison la cour cantonale aurait violé le droit fédéral en déclarant une partie de son appel irrecevable en application de l'art. 311 al. 1 CPC.

Le praticien doit ainsi porter une attention toute particulière à l'existence d'une double motivation dans le jugement qu'il entend contester, à défaut de quoi il risque de sceller prématurément le sort de l'appel, voire celui de son recours au Tribunal fédéral.

B. Preuve du dommage

L'art. 42 al. 1 CO, applicable par renvoi de l'art. 99 al. 3 CO en matière de responsabilité contractuelle, pose le principe selon lequel la preuve du dommage incombe au demandeur. Celui-ci doit prouver non seulement l'existence, mais également le montant du dommage. Cette disposition prévoit ainsi une preuve stricte.

L'art. 42 al. 2 CO tempère cette exigence et prévoit, dans les situations où il est difficile, voire impossible d'apporter la preuve stricte du dommage, que «le juge le détermine équitablement en

considération du cours ordinaires des choses et des mesures prises par la partie lésée».

Ce n'est toutefois que lorsque le dommage est d'une nature telle qu'une preuve stricte est objectivement impossible à rapporter ou ne peut pas être raisonnablement exigée, au point que le demandeur se trouve dans un état de nécessité quant à la preuve (*Beweisnot*), que cette disposition trouve application (ATF 147 III 463, consid. 4.2.3).

Le lésé n'est pas pour autant dispensé de fournir au juge, dans la mesure où c'est possible et où on peut raisonnablement l'exiger de lui, tous les éléments de fait qui constituent des indices de l'existence du dommage et qui permettent ou facilitent son estimation. L'art. 42 al. 2 CO n'accorde en effet pas au lésé la faculté de formuler sans indications plus précises des prétentions en dommages-intérêts de n'importe quelle ampleur (ATF 131 III 360, consid. 5.1).

Si le lésé ne satisfait pas entièrement à son devoir de fournir des éléments utiles à l'estimation, l'une des conditions dont dépend l'application de l'art. 42 al. 2 CO n'est pas réalisée, alors même que, le cas échéant, l'existence d'un dommage est certaine. Le lésé est alors déchu du bénéfice de cette disposition; la preuve du dommage n'est pas rapportée et, en conséquence, conformément au principe de l'art. 8 CC, le juge doit refuser la réparation (ATF 144 III 155, consid. 2.3; TF, 19.11.2018, 4A_175/2018, consid. 4.1.1).

L'appréciation du dommage selon l'art. 42 al. 2 CO relève par ailleurs de la constatation des faits, que le Tribunal fédéral ne revoit que sous l'angle restreint de l'arbitraire (TF, 26.10.2021, 4A_133/2021 et 4A_135/2021, consid. 7.1.3.6).

En l'état, la cour cantonale genevoise a retenu que l'appelante n'avait, d'une part, pas démontré en détail l'impact des défauts relevés en fonction des périodes concernées sur le bénéfice engendré, et qu'elle n'avait pas, d'autre part, fourni tous les éléments de fait constituant des indices de l'existence du préjudice permettant l'évaluation *ex æquo et bono* du montant du dommage.

Faute pour la recourante de remettre suffisamment en cause le raisonnement adopté par la cour cantonale, le Tribunal fédéral a rejeté à bon droit ce grief.

En définitive, il convient de rappeler que l'art. 42 al. 2 CO constitue une exception par rapport au principe de la preuve strict prévu à l'art. 42 al. 1 CO. Si l'art. 42 al. 2 CO assouplit et facilite la preuve du dommage, il ne libère toutefois pas le lésé de son incombance en matière d'offre de preuves.

Le lésé se doit donc de faire l'effort de déposer les pièces qu'il a en sa possession, respectivement de requérir celles dont il sait qu'elles existent mais dont il ne dispose pas, de requérir l'audition de témoin(s) ou encore la mise en œuvre d'une expertise afin de rendre vraisemblable son dommage et de permettre au juge de disposer des éléments nécessaires à son estimation.

Comme le souligne bien Henzer, «l'art. 42 al. 2 CO ne saurait donc pas constituer un oreiller de paresse pour le plaideur, qui devra dans tous les cas prendre le soin d'alléguer aussi précisément que possible tous les éléments utiles à l'estimation du dommage et d'en apporter la preuve sous l'angle de la vraisemblance prépondérante» (Henzer, La preuve, in: Dupont/Müller [édit.], Concepts fondamentaux de l'indemnisation: convergences et divergences, Bâle 2023, p. 87 ss, p. 111).

Proposition de citation

Gillian Gay, Défauts de la chose louée et exigences procédurales : questions choisies (arrêt 4A_16/2026), Newsletter Bail.ch août 2026