



POUVOIR JUDICIAIRE

C/18867/2024

ACJC/1410/2026

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 24 AOÛT 2026

Entre

Madame A_____, domiciliée _____ [GE], recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 24 novembre 2025, représentée par Me Laurent WINKELMANN, avocat, NOMEA Avocats SA, avenue de la Roseraie 76A, case postale 294, 1211 Genève 12,

et

SOCIETE COOPERATIVE B_____, sise _____ (BS), intimée, représentée par Me Stefano FABBRO, avocat, L'Etude & Fabbro, FABBRO & PARTENERS SA, quai Gustave-Ador 18, case postale 1470, 1211 Genève 1.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 14 septembre 2026.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/1231/2025 du 24 novembre 2025, reçu par les parties le 26 novembre 2025, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal), statuant par voie de procédure simplifiée, a condamné A_____ à payer à SOCIETE COOPERATIVE B_____ les sommes de 3'237 fr. 25 et 1'219 fr. 45 [à titre de remboursement des frais engagés par cette dernière pour les réparations des dysfonctionnements des portes automatiques du sas d'entrée des locaux], toutes deux portant intérêts à 5% l'an à compter du 2 mars 2024 (chiffre 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).
- B.**
- a.** Par acte expédié le 18 décembre 2025 à la Cour de justice (ci-après : la Cour), A_____ (ci-après : la recourante ou la bailleresse) a formé recours contre ce jugement concluant, principalement, à son annulation et au déboutement de SOCIETE COOPERATIVE B_____ de toutes ses conclusions de première instance et, subsidiairement au renvoi de la cause au Tribunal afin qu'il statue dans le sens des considérants de la Cour.
 - b.** Dans sa réponse du 21 janvier 2026, SOCIETE COOPERATIVE B_____ (ci-après : l'intimée ou la locataire) a conclu au rejet du recours et à la confirmation du jugement entrepris.
 - c.** Les parties ont répliqué, dupliqué, et déposé des déterminations subséquentes, entre les 11 février et 9 avril 2026, persistant dans leurs conclusions respectives.
 - d.** Par pli du 28 avril 2026, les parties ont été avisées 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.** A_____ est propriétaire de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à Genève, construit en 1976.

SOCIETE COOPERATIVE B_____ est locataire d'un local commercial au sein de cet immeuble depuis sa construction et y exploite un magasin A_____.
 - b.** Dans le cadre d'un projet de "*transformation*" du magasin A_____, un descriptif des travaux a été établi le 6 octobre 2015 par le bureau d'architectes C_____ SA (ci-après : C_____), mandaté par la locataire. Ce descriptif prévoyait que plusieurs prestations étaient "*à la charge du propriétaire*" pour un montant total de 572'263 fr. (HT), dont en particulier : la "*fourniture et pose de 2 portes automatiques 2 vantaux pour le nouveau sas situé à l'angle du magasin*" figurant sous Chapitre 1 "*ISOLATION DU MAGASIN ET CREATION D'UN SAS*".

Etaient également à charge de la propriétaire les prestations suivantes – figurant sous ce même chapitre – : la pose de nouvelles vitrines, la pose d'une porte de sortie de secours dans le nouveau sas d'entrée, l'isolation intérieure des murs au niveau

de la surface de vente et du dépôt au rez-de-chaussée, la pose d'un nouveau revêtement de sol pour le sas d'entrée.

Il ressort en outre du descriptif des travaux que la propriétaire prenait à sa charge des prestations de mise en conformité technique des locaux (installations électriques, chauffage et sanitaires), de mise en conformité de la sécurité (escalier et coupe-feu notamment) ainsi que des travaux de désamiantage.

c. Le 6 juin 2016, A_____, en qualité de bailleresse, et SOCIETE COOPERATIVE B_____, en qualité de locataire, ont conclu un nouveau contrat de bail à loyer portant sur la location d'un local commercial de 709 m² au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à Genève ainsi qu'un dépôt de 334 m² en sous-sol, soit une surface totale de 1'043 m², à destination de l'exploitation d'un magasin A_____.

Les Conditions générales pour locaux commerciaux (édition 2010) applicables dans le canton de Genève sont annexées au contrat de bail et en font partie intégrante.

c.a Le bail a été conclu pour une durée de dix ans, du 1^{er} août 2016 au 31 juillet 2026, renouvelable ensuite tacitement de cinq ans en cinq ans; la bailleresse s'est engagée à le renouveler aux mêmes conditions pour quatre périodes de cinq ans dès le 1^{er} août 2026 "*au vu des travaux engagés*" selon le descriptif des travaux de C_____ faisant partie intégrante du bail.

c.b Le loyer annuel, réputé indexé à l'Indice suisse des prix à la consommation à hauteur de 50% dès le 1^{er} août 2022, a été fixé en premier lieu à 246'264 fr. pour la période courant du 1^{er} août 2016 au 31 juillet 2021 et en dernier lieu à 268'632 fr., dès le 1^{er} août 2024.

A teneur de l'art. 3 du contrat de bail, une gratuité de loyer d'une année, du 1^{er} août 2016 au 31 juillet 2017 était accordée à la locataire "*afin de pouvoir organiser au mieux les travaux*".

c.c L'art. 2 let. a) du contrat de bail prévoit que "*les locaux sont loués conformément à l'art. 1 des Conditions Générales pour locaux commerciaux. Les locaux seront aménagés d'après le descriptif du bureau d'architecte C_____ SA du 06.10.2015 signé par le locataire et le bailleur, faisant partie intégrante du présent bail. Dans l'hypothèse où les travaux exécutés ne correspondent pas au descriptif annexé, le bailleur se réserve le droit de réclamer la gratuité octroyée. [...]*".

L'art. 2 let. b) du contrat de bail dispose que "*L'intégralité des travaux selon descriptif C_____ ainsi que les frais indirects liés à cet aménagement sont à la charge du locataire. La gestion et la direction des travaux seront sous la responsabilité de A_____. En cas de dépassement, A_____ assumera les coûts supplémentaires*".

c.d L'art. 8 § 1 et 2 du contrat de bail prévoit qu'"*une fois en possession des locaux, le locataire est tenu d'en user avec soin et de les maintenir propres et en bon état. En outre, comme l'usure et le vieillissement des locaux loués sont liés à l'usage qui*

en est fait par le locataire (fréquence des allées et venues des clients et des employés, etc.), le bailleur n'assume aucune obligation d'entretenir les locaux loués."

L'art. 8 § 3 précise par ailleurs qu'"en complément à l'art. 19 des Conditions générales pour locaux commerciaux, les travaux d'entretien, de nettoyage et de réparation commandés par la jouissance normale de la chose louée, qui incombent au locataire conformément à la loi, sont notamment [...] entretenir les installations de fonctionnement des portes automatiques".

c.e Selon l'art. 19 des Conditions générales pour locaux commerciaux (édition 2010) applicables dans le canton de Genève, *"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 réparations nécessaires à l'entretien normal des locaux et des installations mis à sa disposition. Le locataire doit signaler sans retard au bailleur les défauts auxquels il n'est pas tenu de remédier lui-même. Il répond du dommage résultant de l'omission d'aviser le bailleur"* (al. 1). [...]

"Si la destination des locaux ou leur exploitation engendre une usure plus rapide et plus importante des installations, les travaux rendus nécessaires par cet usage seront à la charge du locataire" (al. 3).

d. Le magasin A_____ dispose, sur la face de l'immeuble sise rue 1_____, d'un sas d'entrée se composant de deux portes automatiques, l'une extérieure et l'autre intérieure.

e. Au mois de septembre 2022, la porte d'entrée intérieure du sas s'est bloquée entravant l'accès au magasin.

La locataire a sollicité l'entreprise D_____ SA afin d'établir un devis pour la réparation de la porte automatique du sas d'entrée destinée à la clientèle, comprenant notamment, pour la porte intérieure, le remplacement du détecteur et un galet de roulement et, pour la porte extérieure, une lame traitée et un glisseur de guidage au sol.

Le devis d'un montant de 3'237 fr. 29 lui a été adressé le 22 septembre 2022.

f. Le 25 octobre 2022, la locataire a accepté ce devis et l'a transmis à la bailleresse le même jour, sollicitant le remboursement de la somme précitée et expliquant que celui-ci avait été accepté sans validation préalable, en raison de l'urgence de la situation. Il était en outre précisé que les problèmes de galets de roulement ainsi que le détecteur étaient à la charge du propriétaire.

Par réponse du 15 novembre 2022, la bailleresse a refusé de prendre en charge ces frais, se référant à l'art. 2 du contrat de bail qui stipulait que les aménagements appartiennent à A_____ et que, par conséquent, leur maintenance incombait à cette dernière. La bailleresse précisait en outre "[E]n l'occurrence, le descriptif C_____ parle du propriétaire en tant que A_____ puisque c'est bien vous [soit ici : la locataire] qui avez financé ces travaux".

Le 12 janvier 2023, la locataire a adressé à la bailleresse la facture de D_____ SA, datée du 20 décembre 2022, d'un montant de 3'237 fr. 25.

g. Aux termes de plusieurs échanges de courriers entre les mois de février et novembre 2023, les parties ont réitéré leurs positions divergentes s'agissant de la prise en charge des frais engagés par la locataire pour la réparation de la porte automatique du sas d'entrée du magasin. Selon cette dernière, le changement de moteur ne pouvait être considéré comme de la maintenance alors que d'après la bailleresse, les art. 2 et 8 du contrat de bail prévoyaient que l'entretien de cette porte incombait à la locataire.

h. Au début du mois de novembre 2023, la porte d'entrée automatique extérieure du sas est tombée en panne. La locataire a sollicité l'intervention de D_____ SA, qui lui a adressé une facture datée du 16 novembre 2023 d'un montant de 1'219 fr. 45 pour son intervention sur place le 1^{er} novembre 2023.

i. La locataire a informé la bailleresse de cette panne lors d'une entrevue le 27 novembre 2023, précisant avoir dû accepter le devis de l'entreprise précitée en raison de l'urgence de la situation.

Le 14 décembre 2023, la bailleresse a maintenu son refus de prendre à sa charge les frais des deux interventions susvisées.

j. Par courrier du 31 janvier 2024, la locataire a mis en demeure la bailleresse de de lui rembourser les montants de 3'237 fr. 25 et 1'219 fr. 45 dans un délai de trente jours.

k. Par requête du 8 août 2024 déposée par-devant la Commission de conciliation des baux et loyers, déclarée non conciliée lors de l'audience du 14 janvier 2025, et portée devant le Tribunal le 13 février 2025, la locataire a conclu à ce que la bailleresse soit condamnée à lui verser 3'237 fr. 25 avec intérêts à 5% l'an dès le 19 janvier 2023 et 1'219 fr. 45 avec intérêts à 5% l'an dès le 18 décembre 2023.

l. Par réponse du 2 avril 2025, la bailleresse a conclu au déboutement de la locataire de toutes ses conclusions.

m. Les parties ont répliqué et dupliqué, les 17 et 30 avril 2025, persistant dans leurs conclusions respectives.

n. Lors de l'audience du 16 septembre 2025, E_____, représentant de la locataire, a déclaré que les parties fixes (ascenseurs, entrées, sorties) devant faire l'objet d'une modernisation pour des questions légales, la locataire avait négocié avec la bailleresse et obtenu une gratuité de douze mois de loyer en compensation des travaux réalisés et pris en charge par la locataire; usuellement, ce n'était pas cette solution qui était retenue, puisque la plupart du temps c'était le propriétaire qui prenait à sa charge les travaux et qui les répercutait sur les loyers. Les installations fixes que la locataire ne peut pas emporter lorsqu'elle quitte les locaux, tels que les ascenseurs et portes automatiques appartiennent au propriétaire; la locataire est chargée de les entretenir, toutefois si un moteur ou un câble lâche après vingt ans,

c'est au propriétaire de les changer. Cette règle valait pour la majeure partie des magasins A_____ en Suisse romande, dont A_____ sise rue 1_____.

n.a A_____ a déclaré que la gratuité de loyer avait été accordée en raison de la période de fermeture du magasin et non en lien avec le coût des travaux. La locataire ayant adjugé, supervisé et payé les coûts des travaux relatifs aux installations, il avait été prévu contractuellement qu'elle devait les entretenir à ses frais; les installations effectuées par la locataire lui appartenaient.

n.b Entendu en qualité de témoin, F_____, employé au sein de D_____ SA, a déclaré que l'entreprise était intervenue en septembre 2022 dans le cadre du service d'entretien. Une offre avait alors été présentée à la locataire pour changer diverses pièces sur les deux portes du sas d'entrée, soit les batteries, les galets de roulement et un radar, qui étaient défectueux. Les galets de roulement étaient défectueux en raison de leur usure et le radar, en raison d'un problème électronique. L'entreprise était intervenue une seconde fois, le 1^{er} novembre 2023, afin de changer le moteur de la porte d'entrée en raison d'une défectuosité dont la cause n'était pas connue.

o. A l'issue de l'audience du 16 septembre 2025, les parties ont plaidé, persistant dans leurs conclusions respectives, et le Tribunal a gardé la cause à juger.

p. Aux termes du jugement entrepris, le Tribunal a retenu que les réparations des dysfonctionnements des portes automatiques du sas d'entrée du magasin A_____ incombaient à la bailleresse dans la mesure où ces deux portes devaient être considérées comme faisant partie des aménagements de base sur lesquels devait pouvoir compter la locataire d'un magasin d'une telle superficie, au même titre que les parois nues, les ascenseurs, les escaliers ou les issues de secours. Il importait peu que le descriptif C_____ établi en 2015, faisant partie intégrante du contrat, prévoyait que la fourniture et pose des deux portes automatiques soit à la charge de la bailleresse et que les parties soient ensuite convenues à la signature du bail en 2016 que la locataire assumerait la totalité des coûts desdites installations, étant donné que la gratuité de loyer d'une année accordée par la bailleresse (246'264 fr.) correspondait environ à la moitié des travaux concernés (572'263 fr.).

Restreignant l'usage convenu de la surface louée sans toutefois l'exclure ni l'entraver considérablement, les dysfonctionnements des portes d'entrée automatiques devaient être qualifiés de défauts de moyenne importance; nécessitant l'intervention d'un professionnel et vu le coût des réparations, il ne pouvait s'agir de menus défauts à charge du locataire. En ce sens, l'art. 8 al. 3 du contrat de bail, à teneur duquel les travaux d'entretien, de nettoyage et de réparation commandés par la jouissance normale de la chose louée, portant notamment sur les installations de fonctionnement des portes automatiques, ne trouvait pas application. En outre, l'art. 8 al. 2 du contrat de bail et l'art. 19 des Conditions générales pour locaux commerciaux ne permettaient pas de déroger à l'art. 256 al. 1 CO au détriment de la locataire. A cet égard, la bailleresse n'avait pas démontré que la gratuité de loyer accordée, certes d'une durée d'une année, serait suffisante pour que le transfert de

l'obligation d'entretien à la locataire soit valable, puisque les parties s'opposaient sur le motif pour lequel elle avait été accordée, le contrat indiquant quant à lui "*afin de pouvoir organiser au mieux les travaux*"; la bailleresse n'avait pas non plus allégué que le loyer aurait été réduit pour tenir compte d'une obligation d'entretien à la charge du locataire.

Faute pour la bailleresse d'avoir allégué, respectivement démontré, que la somme qu'elle aurait dû payer elle-même si elle avait commandé les travaux de réparation aurait été inférieure à 3'237 fr. 25 et 1'219 fr. 45, elle devait être condamnée à verser ces deux montants à la locataire avec intérêts à 5% l'an à compter du 2 mars 2024 (échéance du délai signifié par courrier/courriel de mise en demeure du 31 janvier 2023). Le fait que la locataire ait fait procéder aux réparations avant d'avoir informé la bailleresse de la présence de défauts et qu'elle n'ait pas démontré l'urgence qui commandait qu'elle procède de cette manière, ne portait pas à conséquence en l'espèce puisqu'elle avait le droit au montant que la bailleresse aurait dû elle-même déboursier, et ce, conformément à la solution retenue par le Tribunal fédéral dans un arrêt 4A_628/2011 du 23 février 2011.

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).

Le recours est recevable contre les décisions finales et incidentes de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a 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, au vu du montant des dernières conclusions de la locataire en première instance, soit 4'456 fr. 70 (3'237 fr. 25 + 1'219 fr. 45), la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr., de sorte que seule la voie du recours est ouverte.

1.2 Formé dans le délai et la forme prescrits par la loi, le recours de la bailleresse est recevable (art. 321 al. 1 CPC).

1.3 La procédure simplifiée s'applique aux affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 30'000 fr., ce qui est le cas en l'espèce.

La maxime inquisitoire sociale régit la présente procédure, conformément à l'art. 247 al. 2 let. b CPC. Lorsque celle-ci est applicable, le Tribunal n'est pas lié par les offres de preuves et par les allégués de fait des parties; il établit les faits d'office et apprécie librement les preuves. Les parties ne sont toutefois pas dispensées de collaborer activement à l'établissement des faits (ATF 142 III 402

consid. 2.1); elles ont le devoir de participer à l'établissement des faits et à l'administration des preuves (ATF 139 III 457 consid. 4.4.3.2; 125 III 231 consid. 4a; 118 II 50 consid. 2a).

1.4 Le recours n'est recevable que pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

2. La recourante soutient que l'état de fait retenu par le Tribunal est incomplet; s'il avait certes pris en considération, dans son raisonnement juridique, que les locaux litigieux avaient été remis à bail dans un état "*brut*" ou "*nu*", cette précision ne ressortait pas de l'état de fait du jugement entrepris, alors que cela était admis par les deux parties.

2.1 Le Tribunal fédéral et la doctrine qualifient de "*bail de locaux nus (ou bruts)*" un bail qui prévoit que le bailleur cède au locataire l'usage d'une chose disposant d'aménagements de base, à charge pour ce dernier d'effectuer les aménagements nécessaires pour que les locaux soient utilisables selon leur destination convenue entre les parties (arrêt du Tribunal fédéral 4A_208/2015 du 12 février 2016 consid. 3.1 et 3.2; CARRON, Le bail de locaux nus ou bruts (Rohbaumiete), in 20^{ème} Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 2018, n. 5 et 6 et les références citées).

2.2 Le grief de la recourante apparaît d'emblée irrecevable, en vertu de l'art. 320 CPC rappelé précédemment, dans la mesure où il ne porte pas sur une constatation manifestement inexacte des faits, ce qu'elle n'allègue pas au demeurant. De plus, la question de savoir si les locaux litigieux devaient être qualifiés de "*bruts*" respectivement de "*nus*" relève d'une qualification juridique et non de l'établissement d'un fait. Partant, eût-il été recevable que le grief de la recourante serait infondé.

Quoiqu'il en soit, l'état de fait établi par le Tribunal a été complété en tant que de besoin par la Cour – conformément à la maxime inquisitoire sociale régissant la procédure – de manière à y intégrer tous les faits pertinents pour l'issue du présent litige.

3. La recourante fait grief au Tribunal d'avoir considéré que les deux portes automatiques à deux vantaux du sas d'entrée du magasin A_____ constituaient des aménagements de base dont l'entretien lui incombait. Si certes les locaux devaient être équipés d'une porte, une telle installation devait être qualifiée de lourde et était spécifique aux besoins de l'intimée, qui avait pu adapter les locaux en fonction de ses activités, de sorte que la porte litigieuse faisait partie des aménagements "*locataire*" dont l'entretien incombait à cette dernière. Même à admettre que le sas d'entrée constituerait un aménagement de base des locaux bruts ou nus, sa rénovation ou sa modification par l'intimée imposerait à celle-ci la responsabilité de son entretien, et ce, conformément à l'avis doctrinal de Blaise CARRON, in 17^{ème} et 20^{ème} Séminaires sur le droit du bail, Neuchâtel 2012 et 2018, auquel le Tribunal se serait référé de manière inexacte. En toute hypothèse, que le sas d'entrée soit considéré comme aménagement "*locataire*" ou une rénovation respectivement

modification par la locataire, les premiers juges auraient dû retenir que cette dernière était responsable de son entretien puisque cela avait été valablement convenu entre les parties à l'art. 8 § 3, 7^{ème} tiret, du contrat de bail.

3.1

3.1.1 En vertu de l'art. 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état.

Faute de définition légale, la notion de défaut doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée, au sens de l'art. 256 al. 1 CO; elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu. Il y a ainsi défaut lorsque l'état réel de la chose diverge de l'état convenu, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_411/2020 du 9 février 2021 consid. 3.1.1 et 4A_130/2018 du 26 juillet 2018 consid. 4).

Le défaut de la chose louée est une notion relative. Son existence dépendra des circonstances du cas particulier. Il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, ainsi que le montant du loyer (ATF 135 III 345 consid. 3.3; arrêts du Tribunal fédéral 4A_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2 et 4A_281/2009 du 31 juillet 2009 consid. 3.2).

3.1.2 A teneur de l'art. 256 al. 2 CO, les dérogations à l'art. 256 al. 1 CO faites au détriment du locataire sont nulles si elles sont prévues dans des conditions générales préimprimées (let. a), respectivement dans les baux d'habitations ou de locaux commerciaux (let. b).

L'art. 256 al. 2 CO est une norme de droit semi-impératif, dans la mesure où les clauses défavorables au bailleur demeurent valables, sous réserves des règles générales du droit des obligations, tels que les art. 19 ss CO et 27 CC (MONTINI/BOUVERAT, *in* Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme, 3^{ème} éd., 2026, n. 9 *ad* art. 256 CO).

Les conventions visées par cette disposition légale sont nulles même lorsqu'elles ont été proposées par le locataire, ce dernier étant ainsi protégé également contre lui-même. Pour savoir si le locataire est désavantagé par une convention, il convient d'utiliser des critères objectifs et de recourir au principe de la confiance; un désavantage futur, voire hypothétique, pour le locataire peut être contraire à l'art. 256 al. 2 CO (MONTINI/BOUVERAT, *op. cit.*, n. 60 et 61 *ad* art. 256 CO).

L'art. 256 al. 2 CO ne restreint toutefois la liberté contractuelle des parties que dans une assez faible mesure : dès lors qu'une dérogation à l'alinéa 1 de cette disposition est – suffisamment – prise en compte pour la fixation du loyer, elle n'est pas faite au détriment du locataire. Une partie de la doctrine estime que le versement d'une indemnité est également possible, tout comme une prestation non pécuniaire; le

loyer ainsi réduit doit s'établir par comparaison avec celui qui serait dû si la chose louée correspondait pleinement aux exigences de l'art. 256 al. 1 CO. Notamment, il est possible de convenir que l'entretien des locaux est à la charge du locataire, pour autant que le loyer soit réduit en conséquence; cette situation doit néanmoins rester exceptionnelle et être distinguée de celle dans laquelle le locataire entreprend des travaux pour ses propres besoins, ce qui relèverait d'un cas d'application de l'art. 260a CO (MONTINI/BOUVERAT, *op. cit.*, n. 62 et 63 *ad* art. 256 CO et les références citées).

3.1.3 A teneur de l'art. 260a CO précité, le locataire n'a le droit de rénover ou de modifier la chose qu'avec le consentement écrit du bailleur (al.1). Lorsque le bailleur a donné son consentement, il ne peut exiger la remise en état de la chose que s'il en a été convenu par écrit (al. 2). Si, à la fin du bail, la chose présente une plus-value considérable résultant de la rénovation ou de la modification acceptées par le bailleur, le locataire peut exiger une indemnité pour cette plus-value; sont réservées les conventions écrites prévoyant des indemnités plus élevées (al. 3).

Dans le cadre de travaux de rénovation ou de modification entrepris par le locataire selon les conditions de l'article susvisé, les frais de construction et les frais y relatifs d'entretien sont pris en charge par ce dernier le locataire jouant le rôle de maître d'ouvrage. Sauf convention contraire, il supporte donc l'ensemble des coûts engendrés par les constructions qu'il initie et est chargé d'entretenir les installations rénovées ou modifiées à son initiative afin de prévenir l'apparition de défauts en cours de bail (CARRON, Bail et travaux de construction : aménagement, entretien, rénovation et modification des locaux, *in* 17^{ème} Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 2012, n. 132).

3.1.4 Dans un arrêt non publié du 12 février 2016, le Tribunal fédéral a eu l'occasion de préciser qu'un bail de locaux dits "*nus*" ou "*bruts*", qui est courant pour les locaux commerciaux, prévoit la remise par le bailleur des locaux à l'état brut, à charge pour le locataire d'effectuer les travaux d'aménagement et de finition nécessaires. Il est atypique dans la mesure où, en principe, la délivrance de la chose louée dans l'état approprié à l'usage convenu suppose que les locaux soient aménagés de manière à être utilisables par le locataire dans le but prévu par le contrat de bail (arrêt du Tribunal fédéral 4A_208/2015 du 12 février 2016 consid. 3.1).

Si le bail porte sur des locaux bruts, le locataire doit pouvoir compter sur un aménagement de base, comportant par exemple les escaliers et les ascenseurs, mais également les issues de secours (arrêt du Tribunal fédéral 4A_208/2015 précité consid. 3.2). Les locaux bruts doivent être équipés des installations nécessaires à l'approvisionnement en électricité, eau et chauffage, ainsi que les aménagements de base tels que les parois nues (MONTINI/BOUVERAT, *op. cit.*, n. 18 *ad* art. 256 CO; LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 263, ch. 2.2); ils doivent en outre être utilisables dans le but visé par le contrat de bail (AUBERT, *in* Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme, *op. cit.*, n. 25 (p. 378) *ad* art. 258 CO).

Le document contractuel d'un bail de locaux commerciaux bruts présente souvent la particularité de détenir une clause contractuelle décrivant d'une part le local brut livré par le propriétaire et d'autre part les aménagements du locataire. Cette description se fait en principe au moyen d'un document d'interface répartissant l'exécution des travaux entre bailleur et locataire sur la base des codes des frais de construction ("CFC") (CARRON, *op. cit.*, in 17^{ème} Séminaire sur le droit du bail, n. 22; CARRON, Le bail de locaux nus ou bruts (Rohbaumiete), in 20^{ème} Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 2018, n. 80 et 81).

En pratique, dans le cadre d'un bail de locaux commerciaux bruts, il est courant de fixer l'exigibilité du loyer uniquement après l'accomplissement des aménagements du locataire; cela n'empêche pas le contrat de bail de débiter avant, dans la mesure où les travaux effectués par le locataire constituent la première composante de l'usage de la chose louée (CARRON, *op. cit.*, in 20^{ème} Séminaire sur le droit du bail, n. 31).

Le bailleur, qui loue des locaux commerciaux bruts, n'a pas l'obligation d'entretenir les aménagements réalisés par le locataire, il doit uniquement se charger de l'entretien du bâtiment principal, respectivement de l'équipement standard de base et utilisable dans le but visé par le bail, soit notamment l'enveloppe du bâtiment, la toiture, les parois nues ainsi que les infrastructures nécessaires tels que l'accès au bâtiment, les issues de secours, les escaliers, les ascenseurs, les conduites d'eau et d'électricité (arrêt du Tribunal fédéral 4A_208/2015 précité consid 3.1; MONTINI/BOUVERAT, *op. cit.*, n. 18 *ad* art. 256 CO et n. 25 *ad* art. 258 CO et les références de doctrine citées ; LACHAT, *op. cit.*, p. 264, ch. 2.4 ; CARRON, *op. cit.*, in 20^{ème} Séminaire sur le droit du bail, n. 126). Selon la jurisprudence et une partie de la doctrine, un tel usage des locaux inférieur à la norme, respectivement un transfert conventionnel des frais d'entretien au détriment du locataire n'est contractuellement admissible, au vu de l'art. 256 al. 2 CO, que s'il en est tenu compte de manière suffisante et reconnaissable sur le plan économique, en particulier dans la fixation du loyer (ATF 104 II 202 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_606/2015 du 19 avril 2016 consid. 3.1; ACJC/346/2025 du 12 février 2025 consid. 3.1; MONTINI/BOUVERAT, *op. cit.*, n. 62 et 63 *ad* art. 256 CO et n. 25 *ad* art. 258 CO ainsi que les références de doctrine citées).

3.1.5 A teneur 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.

Lorsque apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut notamment exiger du bailleur la remise en état de la chose louée (art. 259a al. 1 let. a CO).

Par menu défaut, la loi vise les travaux de nettoyage ainsi que les réparations (à l'exclusion des rénovations) de peu d'importance. Tel est le cas de réparations

que le locataire peut effectuer lui-même, sans compétences techniques particulières, ni outils spéciaux. En principe, l'intervention d'un spécialiste exclut la qualification de défaut de faible importance (CARRON, *op. cit.*, in 20^{ème} Séminaire sur le droit du bail, n. 127 ; LACHAT, *op. cit.*, p. 292, ch. 4.4 et 4.5).

Le fardeau de la preuve de l'existence d'un défaut incombe au locataire (art. 8 CC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_226/2022 du 27 septembre 2022 consid. 3.1.1).

3.1.6 Le contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté (art. 1 al. 1 CO). Cette manifestation peut être expresse ou tacite (art. 1 al. 2 CO).

A teneur de l'art. 18 al. 1 CO, pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention.

Le juge doit rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices; si elle aboutit, cette démarche conduit à une constatation de fait. S'il ne parvient pas à déterminer cette volonté, ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté manifestée par l'autre – ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves – il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective). Le juge doit rechercher, par l'interprétation selon la théorie de la confiance, quel sens les parties pouvaient ou devaient donner, de bonne foi, à leurs manifestations de volonté réciproques (principe de la confiance); il s'agit d'une question de droit. Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 142 III 671 consid. 3.3; 140 III 134 consid. 3.2; 136 III 186 consid. 3.2.1; 135 III 295 consid. 5.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_290/2017 du 12 mars 2018 consid. 5.1).

Constituent des indices permettant de déterminer la réelle et commune intention des parties non seulement la teneur des déclarations de volonté, écrites ou orales, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes. L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait (arrêt du Tribunal fédéral 4A_643/2020 du 22 octobre 2021 consid. 4.2).

3.2

3.2.1 En l'espèce, il est constant que la destination des locaux litigieux vise l'exploitation d'un magasin de grande surface A_____ ; il est en outre admis par les parties que le contrat de bail du 6 juin 2016 porte sur la location de locaux

"bruts" ou "nus". Il n'est par ailleurs pas contesté par la recourante que les défauts affectant les portes automatiques du sas d'entrée du magasin constituent des défauts de moyenne importance.

Contrairement à l'avis de la recourante, les deux portes litigieuses du sas d'entrée doivent être considérées comme des aménagements de base, sur lesquels doit pouvoir compter la locataire d'une surface commerciale de plus de 1'000 m² destinée à l'exploitation d'un magasin A_____, et ce, au même titre que la toiture, les ascenseurs, les accès au bâtiment et les issues de secours qui constituent des aménagements de base à charge de la bailleresse. A l'instar des ascenseurs, les portes d'entrée automatisées permettent un accès aux personnes à mobilité réduite et aux poussettes notamment et constituent ainsi un aménagement de base dont une surface commerciale de ce type, à savoir accessible au grand public et à toute clientèle, doit pouvoir bénéficier. Il ressort en outre du descriptif des travaux du projet de transformation des locaux, faisant partie intégrante du bail, que la pose des deux portes automatiques litigieuses est une prestation à la charge de la bailleresse au même titre que la pose d'une porte de sortie de secours dans le nouveau sas d'entrée, que l'isolation intérieure des murs, que la pose d'un nouveau revêtement de sol pour le sas d'entrée et que divers travaux de mise en conformité de sécurité du bâtiment et de désamiantage, lesquels constituent manifestement des aménagements de base au sens de la jurisprudence et doctrine en la matière rappelée *supra*.

3.2.2 Contrairement à ce que soutient la recourante dans un raisonnement subsidiaire – selon lequel, même à admettre que le sas d'entrée constituerait un aménagement de base des locaux bruts ou nus, sa rénovation ou sa modification par l'intimée imposerait à celle-ci la responsabilité de son entretien – les portes litigieuses relèvent des aménagements de base à charge de la bailleresse qui s'inscrivent dans le cadre d'un projet de "*transformation*" des locaux lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail. En effet, il ressort des documents contractuels versés à la procédure et des écritures de première instance des deux parties que les travaux susvisés ont été réalisés dans le cadre d'une rénovation complète des locaux et non suite à une simple rénovation initiée uniquement par la locataire qui aurait concerné la modification d'un ou plusieurs aménagements en particulier, de sorte que l'entretien des portes automatiques litigieuses ne saurait revenir *de facto* à l'intimée. De plus, la recourante a expressément admis, tant en première instance que devant la Cour, que le nouveau contrat de bail conclu en 2016 concernait des locaux bruts ou nus, de sorte qu'elle ne saurait valablement soutenir au stade de son recours que l'aménagement des portes litigieuses relèverait d'une simple rénovation ou modification souhaitée par la locataire. Pour ces motifs, les travaux de réparation desdites portes ne sauraient être soumis, *in casu*, à l'application de l'art. 260a CO, ce que la recourante ne plaide au demeurant pas explicitement.

Par ailleurs, le fait que la locataire ait mandaté une entreprise pour l'entretien des portes automatiques litigieuses – ce qui ressort du témoignage du responsable de la société D_____ SA, laquelle serait intervenue en septembre 2022 "*dans le cadre du service d'entretien*" – n'implique pas nécessairement que l'entretien pour des travaux moyens ou importants soit à la charge de l'intimée, ni que celle-ci reconnaisse être responsable de ces derniers. Conformément à la loi et à la doctrine rappelée *supra*, les menus travaux, tel que le nettoyage et le maintien en état de la chose louée, sont à la charge du locataire; le contrat d'entretien – dont aucune des parties n'a fourni de détails – entre l'intimée et l'entreprise susmentionnée n'est donc pas un élément pertinent pour retenir que la réparation des portes automatiques revenait, sans réserve, à la locataire. Quoiqu'il en soit, une dérogation au système légal prévu par l'art. 256 CO au détriment du locataire n'est valable qu'à certaines conditions, lesquelles ne sont pas réalisées en l'occurrence, conformément aux développements du considérant qui suit.

3.2.3 Les parties sont convenues contractuellement de ce que la bailleresse n'assumerait aucune obligation d'entretenir les locaux loués et qu'il incombait à la locataire de procéder aux travaux d'entretien, de nettoyage et de réparation commandés par la jouissance normale de la chose louée et notamment d'entretenir les installations de fonctionnement des portes automatiques (art. 8 § 2 et 3 du contrat de bail et art. 19 al. 3 des Conditions générales pour locaux commerciaux annexées à ce dernier).

Cependant, un tel transfert de l'obligation d'entretien incombant à la bailleresse, au détriment de la locataire et en dérogation de l'art. 256 al. 1 CO, n'est en principe valable qu'à la condition d'une compensation financière suffisante en faveur de cette dernière. Or, en l'occurrence, il ne ressort pas de la procédure, ni des pièces du dossier, ni des déclarations des parties, qu'une telle compensation – notamment une réduction du montant du loyer – aurait été prévue, ni que celle-ci aurait été, le cas échéant, suffisante. A cet égard, la recourante n'allègue pas – ni ne démontre *a fortiori* – que la gratuité de loyer octroyée à l'intimée aurait été convenue à titre de compensation du transfert de l'obligation de prendre en charge les frais de réparation des installations litigieuses durant la durée du bail; il ressort au contraire des déclarations de la bailleresse, lors de l'audience du Tribunal, que la gratuité de loyer a été accordée en raison de la période de fermeture du magasin et non en lien avec le coût des travaux. A la lecture de l'art. 3 du contrat de bail, à savoir l'octroi d'une gratuité de loyer de douze mois à la locataire "*afin de pouvoir organiser au mieux les travaux*", il apparaît que la volonté des parties était de différer le *dies a quo* de l'exigibilité du loyer afin d'accorder à l'intimée du temps pour l'exécution des travaux de transformation du magasin et non à titre de compensation du transfert conventionnel de l'obligation de prendre à charge les frais d'entretien.

Au vu des éléments qui précèdent, c'est à bon droit que le Tribunal a retenu que la bailleresse n'avait pas démontré l'existence d'une compensation suffisante pour que le transfert conventionnel susvisé soit valable. Partant, les clauses

contractuelles insérées dans le contrat de bail (art. 8 § 2 et 3 ainsi que l'art. 19 al. 3 des Conditions générales pour locaux commerciaux) ne constituent pas des dérogations valables au sens de l'art. 256 al. 2 CO et sont donc nulles.

3.2.4 Compte tenu de ce qui précède, les griefs de la recourante sont infondés et c'est à juste titre que les premiers juges ont retenu, *in casu*, que les réparations des défauts affectant les portes automatiques du sas d'entrée du magasin A_____ incombent à la bailleuse.

4. Dans un second grief, la recourante se plaint d'une violation de l'art. 259b CO; même à considérer que la réparation des portes du sas d'entrée du magasin était de sa responsabilité, le Tribunal n'aurait pas dû retenir que la locataire avait le droit au remboursement des frais engagés pour les travaux de réparation dans la mesure où cette dernière n'avait jamais avisé la bailleuse des défauts avant l'exécution de ces travaux et n'avait pas établi l'urgence de ceux-ci. Les premiers juges s'étaient référé de manière erronée à l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_628/2010 du 23 février 2011 aux termes duquel le locataire avait fait réparer le défaut signalé avant l'expiration du délai raisonnable imparti au bailleur pour la réparation du défaut et avait été remboursé à hauteur d'un montant équivalent au devis obtenu par ce dernier; or, la solution retenue dans cet arrêt n'était applicable que dans le cas où le locataire avertissait effectivement le bailleur du défaut en lui impartissant un délai raisonnable pour le réparer mais procédait lui-même à la réparation avant l'expiration dudit délai, ce qui limiterait le droit du locataire au remboursement des frais engagés à hauteur de la quotité du devis obtenu par le bailleur. En l'occurrence, cette jurisprudence ne trouvait pas application vu qu'il était admis que l'intimée n'avait jamais avisé la bailleuse du défaut avant sa réparation.

4.1

4.1.1 A teneur de l'art. 259a al. 1 let. a CO, lorsque apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut notamment exiger du bailleur la remise en état de la chose louée.

L'art. 259b let. b CO prévoit que lorsque le bailleur a connaissance d'un défaut et qu'il n'y a pas remédié dans un délai convenable, le locataire peut remédier au défaut aux frais du bailleur si le défaut restreint, sans l'entraver considérablement, l'usage pour lequel la chose a été louée.

En vertu de l'art. 257g al. 1 CO, le locataire doit signaler au bailleur les défauts auxquels il n'est pas tenu de remédier lui-même.

A la différence de ce qui prévaut en matière de contrat de vente ou d'entreprise, le locataire qui entend faire usage des droits prévus par l'art. 259a al. 1 CO, soit celui d'exiger du bailleur la remise en l'état du bien loué, n'a pas à respecter d'incombances spécifiques dont dépendraient ses droits à la garantie. Toutefois, il doit signaler au bailleur les défauts auxquels il n'est pas tenu de remédier lui-même,

sous peine d'engager sa responsabilité; la connaissance du défaut par le bailleur est notamment nécessaire pour lui garantir la possibilité de remédier aux défauts aux frais de ce dernier (AUBERT, *in* Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme, *op. cit.*, n. 12 *ad* art. 259a CO).

Le locataire n'a pas besoin d'informer expressément le bailleur si celui-ci est déjà au courant de l'existence du défaut, notamment par ses auxiliaires (concierge, régie par exemple). Cependant, pour pouvoir sanctionner ultérieurement le bailleur en cas d'inaction, il faut que ce dernier soit informé de l'existence du défaut (arrêt du Tribunal fédéral 4A_477/2018 et 4A_481/2018 du 16 juillet 2019 consid. 3, en lien avec l'art. 259b let. a CO; AUBERT, *in* Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme, *op. cit.*, n. 4 *ad* art. 259b CO). S'agissant du fardeau de la preuve, le locataire doit être en mesure de prouver que le bailleur est au courant de l'existence du défaut (AUBERT, *op. cit.*, n. 4 précité *in fine* *ad* art. 259b CO).

4.1.2 Dans un arrêt 4A_628/2011 du 23 février 2011, le Tribunal fédéral a retenu que le locataire, qui avait mandaté une entreprise pour refaire la peinture du revêtement de la piscine concernée sans avoir averti la bailleuse de ce mandat, ni lui avoir soumis le devis des travaux, avait droit au remboursement des frais engagés seulement à hauteur du montant du devis obtenu par la bailleuse. Dans cette affaire, le locataire avait fait réparer le défaut, signalé au préalable à la bailleuse, avant l'expiration d'un délai raisonnable imparti à cette dernière pour y remédier.

4.2 En l'espèce, il est constant que l'intimée n'a pas signalé à la bailleuse l'existence des défauts affectant les portes litigieuses – ni lors du premier dysfonctionnement apparu en septembre 2022, ni lors du second apparu en novembre 2023 – avant d'avoir mandaté l'entreprise de réparation et de régler elle-même les coûts y relatifs. Contrairement au cas visé par l'arrêt 4A_628/2011, la recourante n'avait pas connaissance des défauts pour lesquels la locataire réclame le remboursement des coûts de réparation et n'a bénéficié d'aucun délai pour tenter de remédier aux dysfonctionnements litigieux.

Il ressort notamment du témoignage de l'employé de D_____ SA que l'entreprise est intervenue "*en septembre 2022*", sans précision quant à la date d'intervention, dans le cadre d'un service d'entretien, et qu'à cette occasion une offre a été présentée à l'intimée pour changer plusieurs pièces défectueuses. Cela étant, même à admettre une situation urgente dans le cas d'une porte automatique d'entrée qui ne fonctionne plus, il n'en demeure pas moins que la locataire a attendu plus d'un mois, entre la transmission du devis le 22 septembre 2022 et le 25 octobre 2022, pour le transmettre à la recourante et lui demander, dans le même temps, le remboursement de la facture y relative. Il en va de même pour le second défaut pour lequel l'entreprise de réparation est intervenue le 1^{er} novembre 2023 et l'intimée n'a averti la bailleuse qu'après une vingtaine de jours.

Dans ces circonstances, contrairement à ce que le Tribunal a retenu aux termes du jugement entrepris, la solution retenue dans l'arrêt précité ne trouve pas application *in casu*. En effet, l'intimée n'a pas agi conformément aux conditions prévues par les art. 257g al. 1 et 259b let. b CO en matière d'avis des défauts.

Compte tenu de ce qui précède, l'intimée n'a pas le droit au remboursement des frais qu'elle a acquittés auprès de l'entreprise D_____ SA, à savoir les montants de 3'237 fr. 25 et 1'219 fr. 45. Le jugement entrepris sera ainsi annulé et réformé en ce sens que l'intimée sera déboutée de toutes ses conclusions en paiement à l'encontre de la recourante.

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 le recours formé le 18 décembre 2025 par A_____ contre le jugement JTBL/1231/2025 rendu le 24 novembre 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18867/2024.

Au fond :

Annule le chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris et, statuant à nouveau sur ce point :

Déboute SOCIETE COOPERATIVE B_____ de toutes ses conclusions en paiement à l'encontre de A_____.

Confirme le jugement attaqué pour le surplus.

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 Laurence MIZRAHI et Monsieur Damien TOURNAIRE, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.