



POUVOIR JUDICIAIRE

C/9436/2023

ACJC/1043/2026

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU JEUDI 18 JUIN 2026**

Entre

1) **A** \_\_\_\_\_ SA, sise \_\_\_\_\_ [GE],

2) **Monsieur B** \_\_\_\_\_, p.a. C \_\_\_\_\_ SA, \_\_\_\_\_ [GE], tous deux appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 18 août 2025, représentés par Me Jonathan COHEN, avocat, boulevard des Philosophes 15, 1205 Genève,

et

**D** \_\_\_\_\_ SA, sise \_\_\_\_\_ [GE], intimée, représentée par [la régie] **E** \_\_\_\_\_ SA, \_\_\_\_\_ [GE].

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 23 juin 2026

---

### **EN FAIT**

**A.** Par jugement JTBL/749/2025 rendu le 18 août 2025, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré efficace la résiliation de bail notifiée à B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ SA par avis du 21 mars 2023 pour le 30 avril 2023, portant sur l'arcade commerciale au rez-de-chaussée de l'immeuble sis no. \_\_\_\_\_, rue 1\_\_\_\_\_ à Genève (ch. 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 à la Cour de justice (ci-après : la Cour) le 19 septembre 2025, B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ SA (ci-après : les locataires ou les appelants) ont formé appel contre ce jugement, concluant à son annulation et, cela fait, à sa réformation en ce sens que le congé donné le 21 mars 2023 pour le 30 avril 2023 est déclaré inefficace, subsidiairement est annulé. Plus subsidiairement encore ils ont sollicité l'octroi d'une prolongation de bail de six ans.

**b.** Par réponse du 20 octobre 2025, D\_\_\_\_\_ SA (ci-après : la bailleresse ou l'intimée) a conclu au déboutement des appelants et à la confirmation du jugement entrepris.

Dans son mémoire, elle a repris l'état de faits figurant dans ses écritures devant le Tribunal, en y insérant, en rouge, des passages tirés des déclarations des parties et des témoins entendus par les premiers juges, ainsi que des considérations plus générales.

Elle a produit des pièces nouvelles.

**c.** Par réplique du 3 décembre 2025, les appelants ont conclu à l'irrecevabilité des "notes à la Cour de Céans", en caractères rouges, figurant dans la réponse de l'intimée, ainsi que des renvois auxquels celle-ci procédait à ses écritures de première instance et au jugement entrepris, et ont persisté dans leurs conclusions pour le surplus.

**d.** Par duplique du 22 décembre 2025, l'intimée a persisté dans ses conclusions.

**e.** Les parties ont été informées par courrier du greffe de la Cour du 29 janvier 2026 de ce que la cause était gardée à juger.

**C.** Les faits pertinents suivants ressortent du dossier.

**A.**

**a.** A\_\_\_\_\_ SA est une société inscrite au Registre du commerce de Genève, dont B\_\_\_\_\_ était directeur, puis administrateur, et est administrateur président, avec

pouvoir de signature individuelle. Le but de la société est principalement le conseil en gestion financière.

**b.** Par contrat du 31 octobre 2005, A\_\_\_\_\_ SA et B\_\_\_\_\_ ont pris à bail une arcade commerciale au rez-de-chaussée de l'immeuble sis no. \_\_\_\_\_, rue 1\_\_\_\_\_ à Genève.

Les locaux étaient destinés à l'"exploitation d'une boutique d'habits, accessoires et objets de décoration avec un coin de restauration froide uniquement".

Le contrat a été conclu du 1<sup>er</sup> janvier 2006 au 31 décembre 2012, renouvelable ensuite tacitement d'année en année. Le préavis de résiliation était de six mois.

Par avis officiel du 19 juillet 2012, le loyer a été majoré et l'échéance du bail a été fixée au 31 décembre 2015; celui-ci était ensuite renouvelable de 5 ans en 5 ans, les locataires pouvant le résilier de manière anticipée au 31 décembre de chaque année, moyennant un préavis de six mois.

**c.** Faisant suite à leur demande du 8 novembre 2012, la bailleresse a autorisé les locataires à sous-louer partiellement l'arcade à la société F\_\_\_\_\_ SA jusqu'au 31 décembre 2013. Cette sous-location s'est prolongée jusqu'au 31 décembre 2015.

**d.** Par courrier du 24 août 2017, les locataires ont sollicité l'accord de la bailleresse afin de pouvoir sous-louer 95% de la surface de l'arcade pour une durée de six mois, renouvelable six mois, à un sous-locataire actif dans le domaine de l'art.

La sous-location a été autorisée jusqu'au 30 septembre 2018, à la société G\_\_\_\_\_ SA, dont le but est "toutes activités dans les domaines de l'horlogerie, de la joaillerie et de l'art, en particulier le design en ces domaines", puis jusqu'au 30 septembre 2019, à H\_\_\_\_\_, fils de l'administrateur président et administrateur de la société précitée.

**e.** En novembre 2018, la régie a demandé aux locataires de mettre leur boîte aux lettres en conformité, celle-ci n'étant pas à leur nom mais à celui de tiers dont notamment F\_\_\_\_\_ SA.

**f.** En mars 2020 a débuté la pandémie du COVID-19.

**B.**

**a.** D\_\_\_\_\_ SA a acquis l'immeuble en mai 2020, et soutient que l'arcade n'était plus exploitée depuis fin 2019.

**b.** Par courriel du 22 juin 2020, les locataires ont sollicité un report d'un mois de l'échéance permettant de résilier le bail pour le 31 décembre 2020.

**c.** La bailleresse a refusé et, par avis officiels du 23 juin 2020, a résilié le bail pour la prochaine échéance contractuelle, soit le 31 décembre 2020, exposant vouloir récupérer les locaux.

Les plis recommandés adressés aux locataires à l'adresse de l'arcade ont été retournés à la bailleresse avec la mention "destinataire introuvable à l'adresse indiquée". Les avis de résiliation ont été également envoyés par courriels et à la fiduciaire de A\_\_\_\_\_ SA à I\_\_\_\_\_ [GE].

**d.** Les locataires ont contesté ce congé par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 24 juillet 2020.

**e.** Une photographie prise le 18 août 2020 montre que l'arcade est quasiment vide, éteinte et fermée.

**f.** Par courrier du 25 août 2020, la bailleresse a rappelé aux locataires "la solidarité nécessaire entre commerçants dans une rue telle que [celle de l'arcade litigieuse] et la nécessité de ne laisser aucune arcade fermée ou inexploitée, ce qui serait préjudiciable pour les commerces voisins".

**g.** Fin août 2020, les toilettes de l'arcade ont refoulé et la régie a pris les mesures nécessaires pour régler ce problème.

Les locataires ont cependant consigné le loyer dès le mois d'octobre 2020.

**h.** Des photographies prises en septembre et octobre 2020 montrent l'arcade vide, ne contenant que quelques meubles, éteinte et fermée.

**i.** Finalement, dans le cadre des procédures judiciaires les opposant (contestation de congé et consignation de loyer), le 28 janvier 2021, les parties ont conclu un "accord transactionnel" par lequel elles ont précisé que les locaux étaient destinés "à l'exploitation d'une boutique d'habits, accessoires et objets de décoration, galerie d'art, avec un coin de restauration et/ou bar et/ou salon de thé avec restauration froide uniquement" (clause 2.2).

Les locataires se sont engagés "une fois les restrictions étatiques liées à la crise sanitaires Covid-19 définitivement levées – et sans qu'il ne soit supposé que des nouvelles mesures soient prises à cet effet, à tenir la Bailleresse informée en temps utile de leurs projets s'agissant de l'exploitation de l'Arcade" (clause 3.2), à "exploiter l'Arcade en tout temps et à ne pas la laisser vide" et "à ce qu'elle soit animée par une présence humaine" (clause 3.3).

**j.** En réponse à l'interpellation de la bailleresse sur les projets des locataires pour l'arcade et la mise en ordre de cette dernière, le conseil des locataires a informé la bailleresse, par courriel du 9 février 2021, que B\_\_\_\_\_ se trouvait en Israël sans pouvoir revenir en Suisse en raison de la fermeture des aéroports et qu'une reprise d'activité dans l'arcade semblait compromise dans un avenir proche, "compte tenu des mesures Covid en vigueur, et de la très probable reconduction de ces dernières". Il a confirmé que celui-ci veillerait à la bonne tenue des locaux dès son aménagement en vue de son activité, qui devrait consister en une galerie d'art, un magasin d'objets de décoration et un concept store.

**k.** Le Tribunal a homologué l'accord des parties par jugement du 2 mars 2021.

**l.** Par courriel du 8 mars 2021 à la régie, les locataires ont assuré tout mettre en œuvre pour assurer une reprise d'activité dans l'arcade et chercher une solution pour arranger l'état visible de l'arcade.

Le 15 avril 2021, la bailleresse a invité les locataires à obstruer les vitrines au cours du mois, dans l'attente de la réouverture de l'arcade.

Fin avril 2021, les locataires ont fait poser des films opaques sur l'ensemble des vitres de l'arcade, à l'exclusion de la vitrine à droite de l'entrée de l'immeuble. Celle-ci était alors vide et la porte d'accès à la vitrine, visible depuis l'extérieur, était ouverte et donnait vue sur des cartons.

Par courriel du 3 mai 2021, la bailleresse a demandé aux locataires de recouvrir également la vitrine à droite de l'entrée de l'immeuble d'un film protecteur. Elle les a relancés le 1<sup>er</sup> juin 2021.

B\_\_\_\_\_ a répondu le 1<sup>er</sup> juin 2021, expliquant être en attente de la livraison de tableaux pour cet espace, l'arcade devant ouvrir à la fin de la semaine suivante.

Le 18 juin 2021, la bailleresse, relevant qu'il ne se passait toujours rien dans l'arcade, s'est à nouveau plainte de ce que la vitrine à droite de l'entrée de l'immeuble était vide et a fait part aux locataires de son intention de faire poser un film protecteur sur la vitre, ce à quoi B\_\_\_\_\_ s'est opposé, exposant être toujours dans l'attente d'œuvres d'art à exposer dans la vitrine et précisant qu'un cocktail de pré-ouverture avait eu lieu le week-end précédent.

**m.** Par courriel du 9 juillet 2021, la bailleresse a pris note de l'aménagement de la vitrine à droite de l'entrée de l'immeuble, tout en demandant aux locataires de bien vouloir fermer l'accès à la vitrine, laissé ouvert et laissant toujours apparaître des cartons.

Toutes les vitrines de l'arcade apparaissent opacifiées sur une photographie prise le 26 août 2021.

Par courrier du 31 août 2021, la bailleresse a, à nouveau, invité les locataires à fermer la porte donnant accès à la vitrine à droite de l'entrée d'ici au 15 septembre 2021.

**n.** Le 8 avril 2022 a eu lieu un vernissage dans l'arcade.

**o.** En juin 2022, A\_\_\_\_\_ SA a transféré son siège de I\_\_\_\_\_ au no. \_\_\_\_\_ rue 1\_\_\_\_\_.

**p.** En août 2022, la vitrine à droite de l'entrée de l'immeuble était à nouveau vide, à l'exception d'un meuble, comme cela ressort d'une photographie datée du 18 août 2022.

Par courrier du 24 août 2022, la bailleresse a communiqué un bon de réfection de la peinture de la vitrine en question et rappelé sa demande qu'elle soit aménagée dès la fin des travaux de peinture.

**q.** En novembre 2022, la vitrine litigieuse n'avait toujours pas été réaménagée, à l'exception d'un tableau obstruant le bas de la porte y donnant accès. En outre, certaines vitres présentaient des traces de mains et toiles d'araignées, comme cela ressort de photographies prises les 17 et 22 novembre 2022.

**r.** Par courrier de mise en demeure du 24 novembre 2022, la bailleresse, se référant à l'engagement des locataires d'animer l'arcade et de l'exploiter en tout temps, a regretté que l'arcade n'était toujours pas aménagée, que celle-ci était vide de tout employé ou client et que la vitrine à droite de l'entrée de l'immeuble était toujours vide et, désormais sale, tout comme les autres vitrines. Elle a imparti aux locataires un délai au 8 décembre 2022 pour prendre les mesures suivantes, sous peine de résiliation du bail :

- Nettoyer les vitrines;
- Aménager la vitrine à droite de l'entrée de l'immeuble;
- Retirer les films protecteurs sur les trois vitrines centrales;
- Animer l'arcade avec une présence humaine constante du lundi au samedi en journée.

**s.** Le 1<sup>er</sup> décembre 2022, la régie a constaté que plusieurs autocollants étaient apposés sur la boîte aux lettres. Le nom de J\_\_\_\_\_ figurait à côté de celui des locataires.

Par courrier du 6 décembre 2022, la régie a demandé aux locataires de faire établir une plaquette à leur nom.

**t.** Selon les photographies produites par la bailleresse, le 13 décembre 2022 à 10 heures 53, l'arcade était vide et éteinte. Il en était de même à chacune des visites de la régie dans les jours qui ont suivi.

Le 19 décembre 2022, un avis de passage de la poste se trouvait apposé sur la porte de l'arcade, vide et éteinte.

**u.** Le même jour, B\_\_\_\_\_ a contesté les griefs de la bailleresse du 24 novembre 2022. Les locataires étaient les représentants exclusifs du designer K\_\_\_\_\_ ce qui expliquait la présence de ses meubles et autres installations dans l'arcade. Les films apposés sur les vitrines n'étaient pas provisoires et constituaient des éléments de décoration. La vitrine dans le couloir de l'immeuble, vide depuis le 27 octobre 2022, soit la fin d'une exposition, serait réaménagée prochainement. Les vitres de l'arcade étaient régulièrement lavées.

**v.** Le 20 janvier 2023 au plus tard, une photographie a été installée dans la vitrine à droite de l'entrée de l'immeuble. L'arcade était cependant fermée et éteinte lors des différents passages de la bailleresse durant les trois semaines qui ont suivi, comme attesté par les photographies produites.

Jusqu'au 13 février 2023, selon les photographies versées à la procédure, datées des 2, 6, 8, 9 et 13 février 2023, l'arcade était en général fermée et éteinte, ou avec seulement quelques lumières, mais sans aucun être humain à l'intérieur.

**w.** Une nouvelle mise en demeure a été adressée aux locataires en date du 17 février 2023, la bailleresse contestant notamment toute activité effective et régulière dans l'arcade, tout comme l'existence d'un site internet de la galerie, et une présence sur les réseaux sociaux, et persistant dans les termes de son courrier du 24 novembre 2022. Elle a imparti aux locataires un délai au 15 mars 2023, sous peine de résiliation du bail, pour :

- Apporter la preuve qu'une activité réelle était déployée dans l'arcade;
- Animer l'arcade d'une présence humaine constante du lundi au samedi en journée;
- Retirer les films des vitrines en façade, lesquels contrevenaient au règlement de la ville sur les plans d'utilisation du sol;
- Nettoyer les vitrines à l'intérieur et à l'extérieur;
- Changer la plaquette de la boîte aux lettres et enlever les autocollants présents sur celle-ci.

L\_\_\_\_\_ a répondu en invitant la régie à un vernissage des œuvres de M\_\_\_\_\_ le 2 mars 2023. Il a contesté les reproches formulés par la bailleresse.

x. Il ressort de plusieurs photographies prises le 2 mars 2023 que l'arcade était allumée, mais aucun client ne s'y trouvait, ni aucun signe de vernissage.

Les 6 mars 2023 à 12 heures 19, 7 mars 2023 à 17 heures 41, 9 mars 2023 à 13 heures 12 et 21 mars 2023 à 11 heures 04, la régie a passé devant l'arcade qui était éteinte et vide de tout occupant, comme cela ressort des photographies prises.

y. Par avis officiel du 21 mars 2023, la bailleresse a résilié le bail qui la liait aux locataires pour le 30 avril 2023, au motif que les démarches exigées dans le courrier de mise en demeure du 17 février 2023 n'avaient pas été entreprises par les locataires.

### C.

a. Par requête du 20 avril 2023, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation du 26 juin 2023 et portée devant le Tribunal des baux et loyers par pli du 28 août 2023, les locataires ont contesté la résiliation de leur bail.

A l'appui de leur requête, ils ont contesté la réalité des motifs invoqués par la bailleresse, notamment quant à l'animation de l'arcade, et la propreté des vitrines, et soutenu qu'on ne saurait leur reprocher d'avoir apposé des films opaques sur certaines vitrines. Enfin, ils ont contesté que la poursuite du bail était insupportable pour la bailleresse.

Pour justifier de l'entretien régulier de l'arcade, les locataires ont produit trois factures, de 125 fr. chacune, de juin et septembre 2022, ainsi que de février 2023, établies par N\_\_\_\_\_, pour le "nettoyage vitrine commercial".

Concernant l'usage de l'arcade, ils ont soutenu avoir exposé :

- Les œuvres de l'artiste O\_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_ 2021 à \_\_\_\_\_ 2022. Ils ont produit à cet égard une liste des œuvres de l'artiste précité, exposées dans l'Arcade; un courriel, non daté, de la société P\_\_\_\_\_, à Q\_\_\_\_\_ (VD), faisant mention d'un cocktail dinatoire sur invitation, pour 100 personnes, devant se tenir dans l'arcade, le 11 novembre 2021, de 18h00 à 23h00, et pour lequel une autorisation pour l'occupation de l'espace public était sollicitée; la décision du Service de l'espace public du 4 novembre 2021 délivrant l'autorisation sollicitée; une photographie non datée d'un cocktail dans l'arcade, sur laquelle on peut voir une trentaine de personnes; un encart paru dans une rubrique "R\_\_\_\_\_" du [journal] S\_\_\_\_\_ de novembre 2021, sous le titre "\_\_\_\_\_", informant qu'un nouvel espace a ouvert, "T\_\_\_\_\_", au no. \_\_\_\_\_ rue 1\_\_\_\_\_ à Genève, le 11 novembre 2021, le fondateur et financier étant B\_\_\_\_\_, et une capture d'écran d'Instagram annonçant l'ouverture de "T\_\_\_\_\_", no. \_\_\_\_\_ rue 1\_\_\_\_\_ à Genève, avec 754 vues;

- Les œuvres des artistes K\_\_\_\_ et U\_\_\_\_, sans autre précision;
- Les œuvres de l'artiste V\_\_\_\_, de \_\_\_\_ à \_\_\_\_ 2022. Ils ont produit à cet égard six photographies, en noir et blanc, portant chacune mention manuscrite d'un prix; une photographie d'un vernissage en lien avec cette artiste, sur laquelle on peut voir sept personnes;
- Les œuvres de l'artiste W\_\_\_\_, de \_\_\_\_ à \_\_\_\_ 2022. Ils ont produit un contrat, signé le 30 juillet 2022, entre la précitée et B\_\_\_\_, entièrement caviardé, auquel était annexé une liste de huit œuvres, avec photographies et dimensions de celles-ci;
- Les œuvres de M\_\_\_\_, du \_\_\_\_ au \_\_\_\_ 2023 et ont produit un extrait du site [www.X.org](http://www.X.org) en faisant mention, un encart annonçant un vernissage le \_\_\_\_ 2023, avec l'inscription "coming soon" barrée d'une croix, et une facture du 1<sup>er</sup> mars 2023, de 900 fr., adressée à B\_\_\_\_ par Y\_\_\_\_, pour le vernissage du \_\_\_\_ 2023 à 19 heures, pour une trentaine de personnes;
- Les œuvres de l'artiste Z\_\_\_\_. Ils ont produit à cet égard le contrat d'exposition et de commission signé entre le précité et A\_\_\_\_ SA, prévoyant que l'exposition se tiendrait du \_\_\_\_ 2023 au \_\_\_\_ 2024; une capture d'écran d'Instagram, sur laquelle il est indiqué "T\_\_\_\_ presents Z\_\_\_\_, \_\_\_\_\_.2023-\_\_\_\_\_.2024", portant 1'172 "impressions"; un catalogue des œuvres de l'artiste et des documents d'importation des œuvres de l'artiste; une photographie du vernissage de l'exposition, sur laquelle on peut voir une vingtaine de personnes, et une "facture vernissage" du Y\_\_\_\_ pour le "repas pris en date du 26 avril 2023", pour une trentaine de personnes;

Les locataires ont également affirmé faire de la publicité pour les vernissages et expositions organisés dans l'arcade. Ils ont produit plusieurs factures, pour des "flyers, cartes de visite et panneaux expo", adressées à A\_\_\_\_ SA, entre janvier et avril 2023, ainsi que pour une annonce dans le journal "AA\_\_\_\_", du \_\_\_\_ 2023, envoyée à B\_\_\_\_.

Ils ont soutenu que l'ensemble de ces œuvres apparaissait sur le site internet [www.T.ch](http://www.T.ch). Le système d'ouverture de la galerie, durant des tranches horaires aléatoires et sur rendez-vous était adopté par de nombreuses galeries à Genève, pour preuve une liste de galeries à Genève avec horaires selon les modalités qui précèdent.

Les locataires ont enfin affirmé que la galerie était une source importante de revenus pour eux, sans produire aucune pièce.

**b.** Selon un inventaire établi le 1<sup>er</sup> juin 2023, une cinquantaine d'œuvres se trouvaient dans les locaux, représentant une valeur de 698'550 fr.

**c.** Dans sa réponse du 1<sup>er</sup> novembre 2023, la bailleresse a conclu à la validation de la résiliation, affirmant que l'arcade n'était pas exploitée depuis des années, photographies à l'appui, ce qui contrevenait à l'accord transactionnel de janvier 2021.

**d.** Lors de l'audience du 28 mai 2024, le Tribunal a procédé à l'interrogatoire des parties.

B\_\_\_\_\_ a déclaré que la galerie qu'il exploitait dans l'arcade n'avait pas d'horaires d'ouverture fixes. En général, elle était ouverte les mardis, jeudis et vendredis de 11h00 à 18h00/19h00 et de temps en temps le lundi ou le samedi, ainsi que sur rendez-vous. Une présence humaine était assurée dans la galerie quotidiennement et celle-ci était animée en tout temps. L'essentiel des ventes s'effectuait sur internet et l'arcade servait de showroom. Beaucoup d'événements étaient organisés dans la galerie, soit des vernissages tous les trois à quatre mois, qui débutaient à 18h00/19h00 pour une durée de deux à trois heures. Une entreprise venait nettoyer les vitrines tous les trois mois environ. Il ne faisait pas enlever des marques de doigts sur les vitrines en dehors de ces interventions, mais les femmes de ménage de l'arcade les nettoyaient. Les films opaques sur les vitrines du haut étaient des éléments de décor, destinés à créer une demande d'entrer dans l'arcade.

AB\_\_\_\_\_, administrateur de D\_\_\_\_\_ SA a exposé habiter dans le quartier et passer devant l'arcade environ tous les deux jours. La plupart du temps, l'arcade était fermée et dans le noir. Rarement, une personne s'y trouvait. L'animation dans l'arcade ne correspondait pas du tout à ce qui avait été convenu dans l'accord transactionnel de janvier 2021. Les vitrines étaient sales et régulièrement couvertes de toiles d'araignées. L'enseigne était tordue jusqu'à récemment. L'état de l'arcade contrastait avec l'entrée de l'immeuble, qu'il avait pris soin de rendre lumineux et accueillant.

**e.** Lors de l'audience du 14 janvier 2025, le Tribunal a entendu deux témoins.

AC\_\_\_\_\_, associé de la régie, passait une à deux fois par semaine devant l'arcade litigieuse, à différentes heures de la journée. Selon ses termes, "c'est une arcade qui est morte". A quelques reprises en deux ou trois ans, il avait vu une personne à l'intérieur qui avait allumé la lumière, mais il n'y avait jamais constaté d'activité et ce, jusqu'au jour de son témoignage. Il avait également constaté que l'arcade était mal entretenue. La bailleresse, propriétaire de plusieurs immeubles dans le quartier, était particulièrement attentive à l'entretien et l'animation de ses arcades, qui étaient des éléments essentiels pour elle. La clause 3.3 de l'accord des parties

de janvier 2021 correspondait à un souci de solidarité de la bailleresse envers les autres commerçants de la rue.

AD\_\_\_\_\_, gérant technique au sein de la régie, se rendait dans l'immeuble en moyenne une fois par mois. Il avait été frappé de ce qu'aucune activité n'était déployée dans l'arcade. La plupart du temps, elle était fermée et il avait rarement vu des personnes à l'intérieur. Les vitrines n'étaient pas nettoyées régulièrement. Il y avait régulièrement des toiles d'araignées, des traces de doigts et de la poussière, mais cela s'était amélioré depuis 2024.

Les parties ont plaidé et la cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

### **EN DROIT**

1. **1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

**1.2** En l'espèce, le loyer annuel des locaux loués s'élève à 57'312 fr. de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

**1.3** L'appel a pour le surplus été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

Il en va de même de la réponse ainsi que des réplique et duplique respectives, déposées dans le délai légal, respectivement imparti à cet effet (art. 145 al. 1 let. c, 312 al. 2, 316 al. 1 CPC).

**1.4** Le litige concernant la protection contre les congés, la cause est soumise à la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC; ATF 142 III 402 consid. 2.5.4). La

maxime inquisitoire sociale est en outre applicable (art. 247 al. 2 let. a CPC). Cette maxime implique notamment que le tribunal n'est pas lié par les offres de preuves et par les allégués de fait des parties, et qu'il peut prendre en considération des faits et moyens de preuve nouveaux jusqu'aux délibérations (art. 229 al. 3 CPC; ATF 139 III 457 consid. 4.4.3.2).

**1.5** La Cour revoit le fond du litige avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC) et applique le droit d'office (art. 57 CPC). Conformément à l'art. 311 al. 1 CPC, elle le fait cependant uniquement sur les points du jugement que l'appelant estime entachés d'erreurs et qui ont fait l'objet d'une motivation suffisante – et, partant, recevable –, pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). Hormis les cas de vices manifestes, elle doit en principe se limiter à statuer sur les critiques formulées dans la motivation écrite contre la décision de première instance (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_111/2016 du 6 septembre 2016 consid. 5.3). Toutefois, lorsque des questions de droit sont ainsi discutées, elle revoit librement l'application du droit, n'étant liée ni par l'argumentation juridique développée par les parties ni par la motivation du tribunal de première instance (ATF 144 III 394 consid. 4.1.4; 142 III 413 consid. 2.2.4; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_45/2021 du 14 mai 2021 consid. 3.1).

**2.** L'intimée a produit des pièces nouvelles en appel.

**2.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, in CR-CPC, 2ème éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

**2.2** Les pièces nouvelles produites par l'intimée sont postérieures à la date à laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger et, partant recevables, sans préjudice de leur pertinence.

**3.** Les appelants se plaignent d'une constatation inexacte des faits. Ils concluent à l'irrecevabilité des éléments contenus dans les écritures de leur partie adverse apparaissant en rouge.

L'état de faits ci-dessus a été complété dans la mesure utile, de sorte que le grief des appelants ne sera pas examiné plus avant. Il n'y a pas lieu non plus de statuer sur la recevabilité des diverses remarques contenues dans les écritures de l'intimée, lesquelles sont sans pertinence pour la solution du litige, la Cour appréciant librement les faits et preuves.

4. Dans la décision entreprise, le Tribunal a retenu que l'avis de résiliation avait été précédé de deux avis comminatoires. En outre, la bailleuse avait régulièrement rappelé aux locataires le respect des engagements pris dans l'accord transactionnel du 28 janvier 2021, à savoir l'exploitation effective et l'animation de l'arcade. Or, il ressortait de l'instruction de la cause que jusqu'à la résiliation du bail, l'arcade était inexploitée, la plupart du temps éteinte et vide de tout occupant et l'entretien des vitrines, négligé (vitres sales, toiles d'araignées). Avant la résiliation du bail, des événements avaient été organisés, au mieux, une fois par an, étant relevé que le vernissage du \_\_\_\_\_ 2023 ne semblait pas avoir eu le succès décrit par les locataires, puisqu'aucun client n'y avait été vu. B\_\_\_\_\_ avait expliqué que l'arcade servait de showroom à sa galerie et que les visites avaient lieu essentiellement sur rendez-vous. Cette situation avait perduré malgré les mises en demeure des 24 novembre 2022 et 27 février 2023. Les locataires avaient ainsi violé la clause 3.3 de l'accord transactionnel du 28 janvier 2021 qui leur imposait d'exploiter l'arcade de manière active. Ce faisant, ils n'avaient pas non plus respecté la destination des locaux qui visait l'exploitation "d'une boutique d'habits, accessoires et objets de décoration, galerie d'art, avec un coin de restauration et/ou bar et/ou salon de thé avec restauration froide uniquement" (clause 2.2 de l'accord du 28 janvier 2021), l'arcade ayant été utilisée comme un showroom accessible sur rendez-vous – pour ne pas dire un dépôt d'œuvres d'art.

Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir retenu qu'ils avaient violé leurs obligations contractuelles, en retenant qu'ils n'avaient pas exploité l'arcade conformément à sa destination.

#### **4.1.**

**4.1.1** Le locataire est tenu d'user de la chose avec le soin nécessaire (art. 257f al. 1 CO). L'usage que peut et doit faire le locataire découle essentiellement du contrat de bail, notamment de l'affectation voulue par les parties, expressément ou implicitement. Ainsi, en matière immobilière, les locaux serviront selon les cas à l'habitation, à l'exercice d'une activité commerciale ou industrielle, à des loisirs ou à de l'enseignement, ou seront utilisés comme dépôt, cave ou garage (CARRON/WESSNER, in : CPra Bail, 2026, art. 257f CO n. 11). L'usage soigneux, et de façon plus générale l'usage conforme au contrat, dépend avant tout de l'affectation de la chose louée, telle qu'elle résulte de la volonté des parties et des circonstances (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_239/2020 du 5 août 2020, consid. 8.2).

Il est très fréquent que les baux commerciaux contiennent des clauses d'affectation des locaux loués, dont la violation constitue un usage non conforme au contrat et peut donc ouvrir la voie à une résiliation anticipée, au sens de l'art. 257f al. 3 CO (ATF 132 III 109, consid. 2). Les baux en question comprennent au surplus le plus souvent des stipulations régissant les modalités d'usage, comme celle qui prohibe la vente de marchandises ou le seuil de

nuisances sonores. A cela s'ajoutent encore les clauses de non-concurrence dans les centres commerciaux, ainsi que les clauses d'obligation d'exploitation, dont la doctrine et la jurisprudence admettent qu'elles puissent être tacites, eu égard à l'intérêt évident du bailleur (CARRON/WESSNER, op. cit., art. 257f CO n. 21-22).

**4.1.2** La résiliation prévue par l'art. 257f al. 3 CO suppose la réalisation des cinq conditions cumulatives suivantes : une violation du devoir de diligence incombant au locataire, un avertissement écrit préalable du bailleur, la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation, le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur et, enfin, le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_468/2020 du 9 février 2021 consid. 4.1; 4A\_347/2016 du 10 novembre 2016 consid. 3.1.1; 4A\_457/2013 du 4 février 2014 consid. 2).

L'application du régime de l'art. 257f al. 3 CO requiert un avertissement écrit du bailleur. L'avertissement doit indiquer précisément quelle violation est reprochée au locataire, afin que celui-ci puisse rectifier son comportement (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_284/2024 du 17 décembre 2024 consid. 4.2; 4A\_500/2023 du 11 avril 2024 consid. 5.1.2; 4A\_655/2017 du 22 février 2018 consid. 3; 4A\_263/2011 du 20 septembre 2011 consid. 3.2).

Le bailleur doit pouvoir établir que le locataire ne tient pas compte de la protestation et des griefs qu'elle contient (LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 888, n. 3.1.8). Le congé doit correspondre au fait pour lequel un avertissement initial a déjà été donné et ne pas survenir longtemps après ce dernier (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_270/2001 du 26 novembre 2001; ACJC/1141/2003 du 10 novembre 2003).

La sévérité de la sanction, qui ferme la voie à toute prolongation judiciaire du bail (art. 272a al. 1 let. b CO), a conduit le Tribunal fédéral à juger que la violation du devoir imputable au locataire doit constituer un motif suffisamment grave (ATF 132 III 109, consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_286/2015 du 7 décembre 2015, consid. 3.1).

C'est au moment où la résiliation est donnée qu'il faut se replacer pour juger de sa validité (arrêts du Tribunal fédéral 4C\_270/2001 du 26 novembre 2001 et 4A\_263/2011 du 20 septembre 2011). Les faits postérieurs à la résiliation sont en principe insignifiants, sauf ceux qui éclairent les intentions des parties au moment de la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1).

Il appartient au bailleur de prouver la réalisation de ces cinq conditions. Lorsque celles-ci ne sont pas remplies, la résiliation anticipée est inefficace; elle ne peut pas être convertie en une résiliation ordinaire (ATF 135 III 441 consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_140/2019 du 26 septembre 2019 consid. 4.2).

**4.1.3** Les faits notoires sont ceux dont l'existence est certaine au point d'emporter la conviction du juge, qu'il s'agisse de faits connus de manière générale du public ou seulement du juge. La situation générale en Suisse après l'apparition du coronavirus (COVID-19) et les conséquences générales des mesures prises dans le contexte doivent être considérées comme des faits notoires (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_467/2020 du 7 septembre 2020 consid. 5.3), qui ne doivent pas être prouvés (art. 151 CPC).

**4.2** En l'espèce, aux termes du contrat, les locaux loués étaient destinés à l'exploitation d'une boutique d'habits, accessoires et objets de décoration avec un coin de restauration froide uniquement. Dans le cadre des sous-locations autorisées par la bailleuse, tel a été le cas jusqu'à fin 2019. Dans le cadre de l'accord transactionnel de janvier 2021, et alors que les locaux n'étaient plus sous-loués, a été ajoutée à la destination des locaux l'exploitation d'une galerie d'art. L'accord contenait également une clause d'obligation d'exploitation des locaux loués, et, dans ce cadre, les locataires se sont engagés à ce que l'arcade soit exploitée en tout temps, ne soit pas laissée vide et à ce qu'elle soit animée par une présence humaine.

Il est vrai que cette obligation était conditionnée à la fin des restrictions étatiques liées à la crise sanitaire du COVID-19, laquelle est intervenue au premier trimestre 2022. Cependant, déjà en 2021, l'intimée s'est adressée à plusieurs reprises aux locataires, pour se plaindre de ce que l'arcade était vide, ce qui était visible dans la mesure où les fenêtres n'étaient pas opacifiées, et insister sur l'importance que l'arcade ne soit pas laissée à l'abandon.

Si dès fin 2021, des tableaux ont été exposés dans l'arcade, de manière plus ou moins régulière, celle-ci n'a pas connu une activité effective et régulière, journalière, avec présence humaine durant la journée. A aucun moment elle n'a été exploitée comme boutique d'habits, accessoires et objet de décoration, pas plus que n'a été proposée une petite restauration froide.

Les quelques pièces produites par les appelants démontrent uniquement que deux ou trois vernissages ont eu lieu, le soir, avec une présence de quelques dizaines de personnes. Ceux-ci admettent par ailleurs que l'arcade sert avant tout de showroom, ce qui n'induit pas une activité effective. A l'inverse, les photographies produites par l'intimée démontrent que l'arcade sert tout au plus de vitrine pour des œuvres d'art, à l'exclusion de tout vêtement, objet de décoration ou restauration, sans aucune présence régulière. Le fait qu'elle soit allumée n'y change rien. Elle ne peut pas être considérée comme un commerce participant à l'animation de la rue.

Certes, une galerie d'art n'est généralement pas aussi fréquentée qu'un commerce de vêtement ou de décoration. Mais l'arcade litigieuse n'est pas ouverte

régulièrement, permettant à des passants d'y entrer, sans prendre rendez-vous au préalable. Les déclarations de l'appelant quant aux horaires d'ouverture de l'arcade sont contredites par les photographies versées à la procédure.

La publicité sur les réseaux sociaux ou dans la presse, plutôt anecdotique, dont se prévalent les locataires, et à propos desquelles les pièces produites sont peu probantes, ne permet pas de retenir que l'arcade serait exploitée conformément au contrat.

Ainsi, c'est à bon droit que le Tribunal a retenu que les locataires violaient leurs obligations contractuelles en n'exploitant pas activement les locaux litigieux.

Le point de savoir si les locaux étaient correctement entretenus n'a pas besoin d'être examiné plus avant, dans la mesure où même si tel était le cas, il n'en resterait pas moins que, au moment de la résiliation, l'arcade n'était pas exploitée de manière conforme au contrat et à l'accord transactionnel du 28 janvier 2021.

Le jugement doit être confirmé sur ce point.

5. Dans la décision querellée, le Tribunal a retenu que la bailleuse qui avait acquis l'immeuble en mai 2020, avait résilié une première fois le bail des locataires en juin 2020. Elle leur avait ensuite rappelé, par courrier du 25 août 2020, "*la solidarité nécessaire entre commerçants dans une rue telle que [celle de l'arcade litigieuse] et la nécessité de ne laisser aucune arcade fermée ou inexploitée, ce qui serait préjudiciable pour les commerces voisins*". Puis, dans le cadre de la contestation de ce premier congé, les parties avaient trouvé un accord au terme duquel les locataires s'étaient engagés à "*exploiter l'Arcade en tout temps et à ne pas la laisser vide*" et "*à ce qu'elle soit animée par une présence humaine*" (clause 3.3). Le souci de la bailleuse que son arcade soit exploitée activement et animée était au cœur des discussions lors de la transaction passée le 28 janvier 2021. Dans ces circonstances, la violation par les locataires de l'affectation des locaux convenue dans l'accord transactionnel du 28 janvier 2021 et de la clause 3.3 de ce même accord répondait au critère du caractère insupportable du maintien du bail.

Les appelants font grief au Tribunal d'avoir considéré que le maintien du bail était insupportable pour l'intimée.

**5.1** Quand le locataire contrevient à la clause relative à la destination des locaux, le Tribunal fédéral n'exige pas que le bailleur démontre que le maintien du bail est insupportable (LACHAT, op. cit., p. 890 et les références citées).

Le Tribunal fédéral a précisé que l'art. 257f CO était propre à sanctionner tout usage persistant non conforme à une clause du contrat, et cela même si l'activité incriminée n'engendrait pas une situation insupportable pour le bailleur. Les

clauses visées apparaissent être au premier chef des clauses d'affectation des locaux loués (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_344/2016 du 21 octobre 2016, consid. 1), ou des clauses d'usage, comme celle obligeant à exploiter tel commerce ou interdisant de faire concurrence à l'activité du bailleur ou d'un tiers (CARRON/WESSNER, op. cit., art. 257f CO n. 39).

5.2 En l'espèce, le motif de résiliation résidant dans le non-respect par les locataires de la clause d'affectation des locaux, la bailleresse n'avait pas à démontrer que la poursuite du bail lui était insupportable de ce fait.

Cela étant, il ressort du dossier que l'exploitation effective de l'arcade était essentielle pour la bailleresse, puisque dès que celle-ci est devenue propriétaire des locaux, elle n'a cessé d'intervenir auprès des locataires pour que tel soit le cas. Cet élément a par ailleurs fait l'objet d'une clause précise dans l'accord transactionnel du 28 janvier 2021.

Le fait que les locataires soient à jour dans le paiement du loyer ne saurait suffire à considérer que la poursuite du bail n'est pas insupportable pour la bailleresse.

Ainsi, c'est à bon droit que le Tribunal a considéré que toutes les conditions de l'art. 257f CO étaient réalisées, de sorte que la résiliation donnée le 21 mars 2023 pour le 30 avril 2023 était valable.

Le jugement entrepris doit être confirmé.

**6. La procédure est gratuite.**

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
La Chambre des baux et loyers :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 19 septembre 2025 par A\_\_\_\_\_ SA et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/749/2025 rendu le 18 août 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9436/2023.

**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; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, Monsieur Damien TOURNAIRE, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, 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 recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.*

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. cf. consid. 1.2*