REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/14740/2018 **ACJC/269/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 8 MARS 2021

Entre

Monsieur A_____ et Madame B_____, domiciliés _____ (GE), appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 3 septembre 2019, représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

et

Madame C_____ et Madame D_____, domiciliées _____ (GE), intimées, représentées par E_____, rue _____, en les bureaux de laquelle elles font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 09.03.2021.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/802/2019 du 3 septembre 2019, notifié aux parties le 4 septembre 2019, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a validé le congé notifié le 8 juin 2018 pour le 30 septembre 2018 par C_____ et D_____ à A_____ et B_____ concernant l'appartement de 2 pièces situé au 1er étage de la villa sise 1_____ à F_____ (GE) (ch. 1 du dispositif), accordé à A_____ et B_____ une unique prolongation de bail de deux ans et demi, échéant au 31 mars 2021 (ch. 2), autorisé A_____ et B_____ à résilier le bail en tout temps, moyennant un préavis écrit de quinze jours pour le 15 ou la fin d'un mois (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

B. **a.** Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 7 octobre 2019, A_____ et B_____ (ci-après également : les époux A_____, les locataires ou les appelants) ont formé appel contre ce jugement, concluant à son annulation et, cela fait, à l'annulation du congé notifié le 8 juin 2018, subsidiairement à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans, échéant au 30 septembre 2022, à ce qu'ils soient autorisés à restituer l'appartement en tout temps moyennant un préavis écrit de quinze jours pour le 15 ou la fin d'un mois, plus subsidiairement au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision dans le sens des considérants. A titre préalable, ils ont conclu à l'irrecevabilité de la pièce 18 produite par les bailleresses, à savoir un courrier que E_____ a adressé à l'ASLOCA le 18 octobre 2018.

Ils ont allégué des faits nouveaux et produit des pièces nouvelles (pièces 43 à 49), s'agissant notamment de leurs recherches de logement effectuées auprès des Fondations immobilières de droit public, de la Gérance immobilière municipale et de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social.

b. Dans leur réponse à l'appel du 8 novembre 2019, C_____ et D_____ (ci-après également : les bailleresses ou les intimées) ont conclu, principalement, à la confirmation du jugement entrepris, et, subsidiairement, à la constatation de la validité du congé et à ce qu'aucune prolongation de bail ne soit octroyée aux locataires.

Elles ont produit cinq pièces nouvelles (pièces 19 à 23).

c. Dans leur réplique du 3 décembre 2019, les locataires ont conclu à ce que les pièces nouvelles produites par les bailleresses - en particulier le rapport psychologique daté du 28 octobre 2019 (pièce 22 int.), dont le contenu était intégralement contesté - soient écartées de la procédure et à ce que les conclusions subsidiaires des intimées soient déclarées sans objet, la prolongation de bail accordée par le Tribunal n'ayant fait l'objet d'aucun appel.

d. Dans leur duplique du 9 janvier 2020, les intimées ont confirmé ne pas avoir formé d'appel joint, de sorte que leurs conclusions subsidiaires ne devaient pas être prises en compte, une erreur de plume étant survenue. Le jugement entrepris, tant sur la question de la validité du congé que sur celle de la prolongation de bail, n'était pas remis en cause. Elles ont persisté dans leurs conclusions pour le surplus.

e. La cause a été gardée à juger le 15 janvier 2020, ce dont les parties ont été avisées le jour même.

C. Les faits pertinents suivants ressortent de la procédure :

a. Le 20 août 1992, A_____, en qualité de locataire, et feu G_____, en qualité de bailleur, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 2 pièces situé au 1er étage de la villa sise _____[GE].

A teneur du contrat, l'appartement était loué "*sans jardin*", mais avec mise à disposition d'une cave et d'un parking.

Le contrat a été conclu pour une durée initiale d'une année échéant le 1er octobre 1993. Il s'est ensuite renouvelé tacitement d'année en année.

Le loyer mensuel a été fixé à 1'200 fr. et la provision pour l'eau chaude, le chauffage et l'électricité à 150 fr.

b. Selon avenant du 13 février 1998, les parties sont convenues de porter le loyer à 1'385 fr. par mois et d'adjoindre à la surface existante de la cave de 3,5 m^2 une surface supplémentaire de 5,8 m^2 (petit local et buanderie). Le locataire disposait également de la jouissance d'une partie du jardin jusqu'à hauteur du potager et de l'arrière de la maison (porte d'entrée).

c. En 2008, C_____, veuve de G_____, et sa fille, D_____, sont devenues copropriétaires de la villa sise 1_____.

Devant le Tribunal, D_____ a déclaré être propriétaire d'autres biens immobiliers, à savoir deux villas situées à H_____ (VD), deux appartements de 5 pièces sis à la rue 2_____ à Genève et deux appartements de 5 pièces situés à I_____ et J_____ (France). Les quatre appartements étaient loués. De son côté, C_____ a précisé être propriétaire de deux appartements de 5 pièces sis à la rue 2_____.

Les bailleresses étaient également propriétaires de trois biens immobiliers (deux appartements et un local commercial) situés à la K_____ (France) qu'elles ont vendus respectivement en octobre 2017, novembre 2018 et janvier 2019. Dans leur réplique, les intimées ont allégué que ces appartements étaient insalubres et vétustes et qu'ils n'étaient plus loués depuis 2013. Ne souhaitant pas entreprendre de rénovation complète de ces biens, elles avaient préféré les vendre.

d. D_____ et M_____ sont les parents de l'enfant N_____, née le _____ 2012. Suite à la séparation de ses parents, en juin 2014, N_____ a vécu auprès de son père à L_____ (France), en passant quasiment l'intégralité de ses vacances chez sa mère en Suisse.

D_____ s'est mariée avec O_____ le _____ 2016.

Le 12 avril 2017, M_____ a saisi le Tribunal de Grande Instance de L_____ d'une demande visant à instaurer une garde alternée sur sa fille N_____. Lors de l'audience du 27 septembre 2017, il a déclaré que la garde alternée s'était déjà mise en place depuis le 1er septembre 2017 et qu'elle se déroulait bien. Par jugement du 11 octobre 2017, le Tribunal de Grande Instance de L_____ a constaté que les parents exerçaient l'autorité parentale conjointe sur leur fille et fixé la résidence habituelle de N_____ au domicile de chacun des parents, en alternance, selon les modalités suivantes : une semaine sur deux chez chaque parent, en période scolaire et durant les "petites vacances", et la moitié des vacances chez chaque parent, durant les "grandes vacances".

e.a C_____ réside dans la villa sise 1_____ avec D_____, N_____ et O_____. Ils occupent un logement comportant un salon, un bureau et une cuisine situés au rez-de-chaussée, ainsi que deux chambres à coucher situées à l'étage.

Les parties s'opposent sur la date à laquelle D_____ s'est installée dans la villa avec sa fille et son époux; selon les locataires, ceux-ci ont investi les lieux à compter de l'année 2014, alors que selon les bailleresses, la famille n'a emménagé dans la villa qu'à partir de septembre 2017.

Plusieurs pièces ont été produites à ce sujet. Selon une autorisation de séjour émise le 17 février 2016, O_____ est domicilié au chemin 3_____ à H_____. A teneur de trois attestations établies le 20 mars 2019 par l'Office cantonal des véhicules, D_____ a été détentrice, entre le 21 février 2013 et le 29 août 2017, de trois plaques d'immatriculation pour véhicules; ces attestations mentionnent comme domicile le 1_____. A teneur de divers extraits de la FOSC et du Registre foncier, D_____ a fait état d'un domicile à Genève en 2011, 2016 et 2017.

Entendu comme témoin par le Tribunal, O_____ a déclaré avoir emménagé dans la villa avec son épouse en 2017. Il ignorait la raison pour laquelle celle-ci disposait de véhicules immatriculés à Genève alors qu'elle habitait à l'époque à _____ (VD). Le témoin P_____, employée de D_____ depuis septembre 2014, a précisé qu'à l'époque, la précitée habitait au 1_____; dès la fin de l'année 2014, la bailleresse avait vécu H_____, avant de revenir s'installer au 1_____ en 2017 ou 2018.

e.b A_____ et son épouse, B_____, résident dans l'appartement loué de deux pièces.

f. Selon le procès-verbal d'une réunion tenue le 5 janvier 2017 entre D_____, O_____ et A_____, les bailleresses ont proposé une modification de la répartition des espaces communs, consistant à allouer aux locataires, en lieu et place de la surface de 9,30 m^2 précédemment mise à disposition, une autre cave de 11 m^2 et le maintien de l'usage de deux étagères en bas de l'escalier et de deux armoires dans la buanderie. Toutes les autres parties communes intérieures et extérieures devaient être évacuées d'ici le 30 septembre 2017, en particulier la cage d'escalier où il était interdit d'entreposer tout objet.

L'accès au jardin était maintenu et les locataires étaient autorisés, dans un espace proche de la porte d'entrée, à installer une table, quatre chaises et une bicyclette, aucun autre entreposage n'étant accepté.

Ce procès-verbal n'a pas été signé par A_____. Selon le précité, un accord a été négocié entre les parties, avec l'assistance de la police (intervenue à la requête des locataires), et mis en œuvre par actes concluants au mois de mai 2017.

Le 17 août 2017, les époux A_____ ont écrit à C_____ pour confirmer l'existence d'un "*accord mutuel*" entre les parties à propos de la jouissance des communs, selon les conditions fixées dans "*les avenants en vigueur*", à savoir "*en l'état, jouissance : arrière de la maison (entrée) cave et jardin (côté Salève jusqu'à fin du mur de soutènement, incluant n/ potager : non seulement le long du mur mais en «contrebas», le long des ifs)*". Ils en outre précisé avoir renoncé à la baisse de loyer sollicitée par pli du 15 août 2017 vu l'accord trouvé.

g. Dans le courant du mois de mars 2018, les bailleresses ont demandé aux locataires de débarrasser leurs affaires entreposées à l'extérieur de la villa.

Par courriel du 23 mars 2018, C_____ a remercié les locataires d'avoir "*un peu*" rangé leurs affaires à l'extérieur de la villa, rangement qui était "*suffisant pour ne pas nuire à l'aspect de la maison*". Elle leur demandait toutefois de faire encore un effort pour terminer les rangements et pour que "*tout disparaisse*" d'ici la fin des vacances de Pâques.

h. Par avis officiels du 4 juin 2018, notifiés aux époux A_____ le 6 juin 2018, les bailleresses ont résilié le bail de l'appartement pour le 30 septembre 2018, au motif de leur besoin propre.

i. Dans l'intervalle, en mai 2018, les bailleresses ont procédé à l'abattage de deux pins situés sur leur propriété de F_____.

Le 7 juin 2018, A_____ a contacté l'Office cantonal de l'agriculture et de la nature (OCAN) au sujet de l'abattage de ces arbres, ce qu'un collaborateur de cet Office a confirmé par courriel du 6 novembre 2018. Le lendemain, soit le 8 juin 2018, un garde-forestier s'est rendu sur place et a constaté que les pins avaient été abattus sans autorisation. Le 21 juin 2018, les bailleresses ont formellement

sollicité l'autorisation d'abattre ces arbres, laquelle leur a été délivrée le 6 juillet 2018.

j. Le 7 juin 2018, les parties ont à nouveau échangé au sujet des affaires entreposées par les locataires à l'extérieur de la villa. Se référant au courriel de C_____ du 23 mars 2018, A_____ a indiqué avoir tout rangé le jour même. Par courriel du même jour, les bailleresses ont souligné qu'elles avaient déjà demandé aux locataires de ranger leurs affaires au mois de mars 2018.

Le 8 juin 2018, A_____ a répondu qu'il avait tout mis en œuvre pour ranger ses affaires, en s'occupant parallèlement du jardin. Il s'étonnait par ailleurs d'avoir reçu la résiliation de son bail à peine trois jours après avoir fait part à C_____ de sa déception concernant l'abattage des deux pins, "*ce qui était dommage pour le cadre de vie*".

Par courriel du 10 juin 2018, D_____ a répliqué que les parties étaient opposées sur trois questions, à savoir (i) l'occupation par les locataires de divers espaces de la villa, sans que le contrat de bail ne les y autorise, (ii) la résiliation du bail pour besoin propre et (iii) la visite du garde forestier au sujet de l'abattage des pins. Concernant le premier point, les bailleresses avaient constaté que les affaires avaient effectivement été rangées. Concernant le motif du congé, D_____ a exposé que sa mère prenait de l'âge, mais souhaitait rester à son domicile, ce qui nécessitait qu'elle-même, son mari et sa fille passent plus de temps dans la villa; N_____ avait besoin de sa propre chambre pour disposer d'un espace de jeu; pour cette raison, la pièce que D_____ utilisait comme bureau avait été aménagée temporairement comme chambre à coucher pour sa mère. Cette situation était gênante, surtout sur le plan professionnel, car elle ne disposait plus de bureau et devait faire des allers-retours entre différents lieux de stockage, ce qui générait une perte de temps et d'énergie. Finalement, s'agissant de l'abattage des arbres, les bailleresses étaient convaincues que A_____ les avait dénoncées à l'OCAN, à titre de représailles pour la résiliation du bail, puisque le congé avait été notifié le 5 juin (*recte* : le 6 juin) et que le garde forestier était venu mener son enquête le 7 juin (*recte* : le 8 juin), ce qui ne pouvait être une simple coïncidence.

Le 11 juin 2018, A_____ a contesté l'ensemble des points soulevés par D_____ dans son courriel du 10 juin 2018.

k. Par acte du 21 juin 2018, les locataires ont contesté le congé devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyer (ci-après : la Commission), concluant à son annulation, subsidiairement à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans.

l. Le 28 juin 2018, D_____ a sollicité des locataires qu'ils évacuent - pour des raisons de sécurité - tous les objets entreposés dans la montée de l'escalier et sur le palier des communs d'ici le 15 juillet 2018, délai prolongé au 23 juillet 2018 dans

un courriel ultérieur. Elle leur a également demandé de ne pas utiliser la partie du jardin mise à disposition comme lieu de stockage.

Par réponse du 21 juillet 2018, les époux A_____ ont rappelé l'accord trouvé par les parties sur la mise à disposition d'une cave en mai 2017, à la suite d'un différend qui avait dû être réglé grâce à la médiation de la police, ainsi que sur la possibilité, depuis vingt ans, de disposer d'une paroi murale dans l'escalier. Le passage dans l'escalier avait été rétabli conformément aux exigences des normes SIA. Ils s'opposaient pour le surplus à la demande des bailleresses, qu'ils considéraient comme une mesure de représailles visant à les inciter à quitter leur logement.

m. Dans un courrier du 22 août 2018 adressé à la Commission, les bailleresses ont indiqué que le congé était motivé par le besoin qu'éprouvait C_____, en raison de son âge avancé, d'habiter avec sa fille et de bénéficier de son aide. En outre, afin de pouvoir exercer de manière convenable la garde alternée sur sa fille N_____, M_____, qui résidait à L_____, avait besoin de pouvoir disposer de l'appartement occupé par les locataires.

n. A la suite de l'échec de la tentative de conciliation du 28 août 2018, les locataires ont introduit leur demande devant le Tribunal le 27 septembre 2018, concluant à l'annulation du congé, subsidiairement à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans et à ce qu'ils soient autorisés à restituer le logement en tout temps, moyennant un préavis de 15 jours pour le 15 ou la fin d'un mois.

Ils ont soutenu qu'il s'agissait d'un congé-représailles donné consécutivement aux reproches formulés peu avant le congé et exprimés dans l'échange de courriels des 8 et 10 juin 2018. Quant au motif avancé, il ne s'agissait que d'un prétexte : en effet, les bailleresses avaient procédé - le 5 juin 2018 - à la démolition d'un pavillon et de son annexe, d'une surface d'environ 50 m^2. Or, il était contradictoire de démolir un pavillon attenant à la villa pour alléguer, peu de temps après, un besoin d'espace supplémentaire. A cela s'ajoutait que le motif du congé avait varié, puisqu'il avait été justifié dans un premier temps par le besoin de C_____, puis dans un second temps par le besoin du père de N_____. Enfin, le congé consacrait une disproportion manifeste des intérêts en présence.

o. Dans leur réponse du 12 novembre 2018, les bailleresses ont conclu à ce que le Tribunal constate la validité du congé notifié et refuse d'accorder une prolongation de bail aux locataires.

A propos du pavillon démoli, elles ont précisé qu'il s'agissait en réalité d'un poulailler, ce qui ressortait du registre foncier et du cadastre, dont la toiture s'était effondrée et qui était impropre à l'habitation. Le motif du congé résidait dans le besoin propre des bailleresses, ce qui résultait du courriel du 10 juin 2018, étant précisé que C_____ était âgée de 80 ans, qu'elle s'était retrouvée seule dans la villa suite au décès de son époux, survenu en novembre 2016, et qu'elle ne désirait

pas être placée en EMS. Les explications ultérieures à propos de la garde partagée de N_____ fournissaient des informations complémentaires concernant la situation personnelle des bailleresses et ne constituaient pas une modification du motif du congé.

p. Lors de l'audience du Tribunal du 8 févier 2019, les époux A_____ ont allégué que divers litiges étaient survenus entre les parties depuis 2017, à savoir en janvier et mai 2017 (litige concernant l'avenant du 5 janvier 2017 et la jouissance des parties communes, la police ayant dû intervenir à la requête des locataires), en juin 2017 (blocage répété de la voiture des locataires par les bailleresses), durant l'été 2017 (potager des locataires saccagé par les bailleresses, cave des locataires vidée par les bailleresses, sans préavis ni autorisation) et produit diverses photographies à ce sujet. Ils ont en outre allégué que depuis la notification du congé, D_____ et son époux n'avaient eu de cesse de leur compliquer la vie par différents moyens. Finalement, le bâtiment démoli n'était pas un poulailler, le Registre foncier faisant état d'une "*habitation*"; il y avait en outre un accès à l'eau et à l'électricité. L'ensemble de ces allégués a été contesté par les bailleresses.

A_____ a déclaré qu'il était chef d'entreprise d'une PME, mais qu'il se trouvait actuellement en thérapie, suite à un "*mobbing*" subi pendant quinze ans. Il développait un projet de nouvelle entreprise, qui était "*très avancé*", mais il ne percevait aucun revenu à ce jour. B_____, âgée de 54 ans, a indiqué être employée à 100% en qualité d'agent de service dans une clinique et percevoir un revenu brut de 3'800 fr. par mois.

D_____ a déclaré avoir emménagé au 1_____ à la fin de l'année 2017 avec son mari et sa fille, qui était scolarisée à Genève depuis le mois de septembre 2017. Au décès de G_____, en novembre 2016, elle s'était rendue plus fréquemment au domicile de sa mère et elle avait constaté que celle-ci avait besoin d'être assistée sur place. A la suite du jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de L_____, elle avait décidé, en accord avec le père de N_____, de scolariser l'enfant en Suisse. M_____ se déplaçait à Genève pour voir sa fille. En l'état, le précité venait déjà sur place, "*mais pas suffisamment*". L'idée était de lui laisser l'appartement de 2 pièces lors de ses passages à Genève et de l'utiliser le reste du temps comme bureau. Actuellement, le bureau se trouvait dans la chambre à coucher de C_____, ce qui n'était pas commode. La garde alternée de N_____ devait se dérouler à raison d'une semaine sur deux.

q. Le 20 mars 2019, A_____ a déposé une plainte pénale contre O_____ pour lésions corporelles simples, menaces, contrainte et violation de domicile, en faisant référence à des événements survenus en décembre 2018, lors d'une dispute concernant la cave des locataires et les effets entreposés dans les parties communes.

Le Ministère public a rendu une ordonnance de non-entrée en matière le 21 mai 2019. Il a notamment relevé qu'à teneur des enquêtes de police, "*de nombreuses interventions [avaient] eu lieu sur réquisition des parties en raison du litige civil qui les oppos[ait]. Il ressortait des auditions menées par la police que le comportement Diogène de [A_____] et son attitude rendaient difficile la cohabitation*".

Le 3 juin 2019, A_____ a intenté un recours contre l'ordonnance susvisée devant la Chambre pénale de recours. L'issue de cette procédure pénale ne ressort pas du dossier.

r. Par pli du 26 mars 2019, les bailleresses ont mis en demeure les locataires d'évacuer, dans les 30 jours, leurs effets personnels accumulés dans les escaliers menant à leur logement et sur le palier, fortement encombré, afin que les voies de fuite en cas d'incendie soient laissées libres, sous menace de résilier le bail.

Dans leur réponse du 24 avril 2019, les locataires ont rappelé qu'ils occupaient ces espaces depuis plus de vingt ans, voyant dans la sommation des bailleresses un nouveau moyen de contrainte. Ils ont néanmoins accepté de débarrasser leurs effets personnels, ajoutant qu'ils sollicitaient qu'un local de remplacement soit mis à leur disposition. Par courriel du 27 avril 2019, les locataires ont adressé aux bailleresses des photographies attestant du fait que la montée d'escalier avait été entièrement libérée par leurs soins.

Par courrier du 2 mai 2019, les bailleresses ont refusé de mettre à disposition un nouvel espace de stockage, exposant que les locataires disposaient déjà d'une cave d'environ 15 m^2, ainsi que des espaces supplémentaires d'environ 5 m^2, et qu'ils n'avaient eu de cesse de réclamer la mise à disposition d'espaces non compris dans le bail.

s. Le Tribunal a entendu trois témoins lors de l'audience du 14 mai 2019, à l'issue de laquelle il a clôturé la phase d'administration des preuves.

M_____ a déclaré qu'il habitait à L_____ et qu'il souhaitait pouvoir séjourner à Genève, dans la villa où logeait N_____, afin de pouvoir s'occuper de sa fille une semaine sur deux, ainsi que le prévoyait le jugement du Tribunal de Grande Instance de L_____; devant ce Tribunal, il avait déclaré que la garde alternée s'était mise en place dès septembre 2017 et se déroulait bien; il faisait référence à sa relation avec la mère de sa fille et non pas à son lieu de résidence. Il pouvait s'organiser pour travailler à l'extérieur. Actuellement, l'exercice de la garde partagée était très compliqué; il ne voyait N_____ qu'un week-end sur deux car il devait loger soit à l'hôtel soit chez des connaissances. Il n'avait pas cherché à louer un appartement dans les environs de Genève, faute d'en avoir les moyens. Il avait envisagé la possibilité de loger dans un autre logement propriété de D_____, mais une telle solution n'était pas viable pour des raisons organisationnelles, compte tenu du lieu de situation de l'école de N_____. La question de savoir si

l'appartement litigieux serait mis à sa disposition contre le paiement d'un loyer n'avait pas encore été abordée, ni celle de savoir s'il serait le seul à utiliser ce logement.

O_____ a déclaré que le congé avait été notifié pour que la famille dispose de plus de place, à savoir pour accueillir le père de N_____, pour que son épouse puisse disposer d'un bureau sans faire des va-et-vient incessants et pour éviter que sa belle-mère ne soit contrainte de dormir dans un bureau. Lui-même et son épouse dormaient dans l'ancienne chambre de ses beaux-parents et sa belle-mère était descendue au rez-de-chaussée, dans le bureau où un lit avait été installé; N_____ disposait de sa propre chambre. L'idée était d'aménager l'appartement de 2 pièces de façon à disposer d'un coin bureau et d'un petit coin studio, afin que le père de N_____ puisse résider sur place lors de ses visites. Son épouse louait un bureau à l'avenue 4_____ à Genève, avec une petite salle de réunion mise à disposition de plusieurs entreprises, qui n'était pas toujours disponible. Le potager des locataires était toujours en place. Le poulailler avait été démoli car le toit était tombé; il avait été reconstruit à la même place, sans arrivée d'eau. S'agissant des espaces extérieurs mis à disposition des locataires vers la porte d'entrée, ceux-ci disposaient d'un emplacement de deux mètres à droite de l'entrée; lui-même, son épouse et sa belle-mère n'avaient jamais rien entreposé dans ce périmètre.

P_____ a déclaré que D_____ rencontrait des difficultés logistiques impactant ses activités professionnelles : ainsi, elle devait chercher sa fille à l'école, pour ensuite continuer de travailler depuis la maison, avec N_____ qui l'interrompait régulièrement. Elle-même se rendait au 1_____ une fois par semaine pour y travailler, mais ce n'était pas idéal en raison du manque de place et du mobilier; il était difficile d'expliquer à N_____ que sa mère et elle-même travaillaient alors qu'il n'existait de pas de pièce dédiée à une activité professionnelle. Le reste du temps, P_____ travaillait dans des bureaux loués à l'avenue 4_____, pour le compte de deux entités appartenant à son employeuse, notamment la société (i.e. Q_____ sise dans le canton de Vaud); elle était également en relations professionnelles avec M_____ au sein de l'entité R_____ (i.e. R_____ SA sise à Genève).

t. Dans leurs plaidoiries finales écrites du 21 juin 2019, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

Les locataires ont déposé une réplique spontanée le 16 juillet 2019, à la suite de quoi le Tribunal a gardé la cause à juger.

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).

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 si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre en considération, s'il y a lieu, 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_35/2019 du 25 février 2019 consid. 6).

En l'espèce, le loyer annuel de l'appartement s'élève à 16'620 fr., de sorte que la valeur litigieuse (3 x 16'620 fr.) est sensiblement supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

1.2 Interjeté dans le délai prescrit et selon la forme requise par la loi, l'appel est recevable (art. 130, 131, 145 al. 1 let. b, 311 al. 1 CPC).

1.3 L'appel peut être formé pour violation du droit et/ou constatation inexacte des faits, la Cour disposant d'un pouvoir d'examen complet (art. 310 CPC). Toutefois, elle ne revoit la cause que dans la limite des griefs suffisamment motivés qui sont formulés (arrêts du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1er septembre 2014 consid. 5; 5A_89/2014 du 15 avril 2014 consid. 5.3.2).

1.4 Selon l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la procédure simplifiée s'applique aux litiges portant sur des baux à loyer d'habitations en ce qui concerne la protection contre les congés ou la prolongation du bail. La maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC).

2. Dans leurs conclusions préalables, les appelants ont conclu à l'irrecevabilité de la pièce 18 produite par les intimées devant le Tribunal. Les parties ont par ailleurs allégué des faits nouveaux et produit des pièces nouvelles devant la Cour.

2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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).

Il appartient au plaideur qui entend se prévaloir en appel de moyens de preuve déjà existants lors de la fin des débats principaux de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être invoqué devant l'autorité précédente (arrêts du Tribunal fédéral 5A_266/2015 du 24 juin 2015 consid. 3.2.2; 5A_445/2014 du 28 août 2014 consid. 2.1; 5A_739/2012 du 17 mai

2013 consid. 9.2.2). Les pièces ne sont pas recevables en appel pour la seule raison qu'elles ont été émises postérieurement à l'audience de première instance. La question à laquelle il faut répondre pour déterminer si la condition de l'art. 317 al. 1 CPC est remplie est celle de savoir si le moyen de preuve n'aurait pas pu être obtenu avant la clôture des débats principaux de première instance (arrêt du Tribunal fédéral 5A_266/2015 du 24 juin 2015 consid. 3.2.2).

2.2 **2.2.1** En l'espèce, la recevabilité de la pièce 18 produite par les bailleresses devant le Tribunal peut rester indécise, celle-ci étant dénuée de pertinence pour l'issue du litige.

Devant la Cour, les appelants ont produit un certificat médical établi le 1er octobre 2019 (pièce 44), soit après que la cause a été gardée à juger par le Tribunal. Toutefois, il atteste de l'état de santé de l'appelant relatif à des événements survenus en décembre 2018 et janvier 2019. Ce certificat aurait donc pu être produit avant la clôture de l'instruction en mai 2019. Il est dès lors irrecevable, tout comme les allégués de fait s'y rapportant (appel, page 7 ch. 1 et 2).

Il en va de même des pièces 45 (devis S_____ SARL) et 46 (photographies du véhicule T_____), la première n'étant pas datée. Aucune explication n'est fournie quant à la production de ces pièces au stade de l'appel, si bien que la Cour retiendra qu'avec la diligence requise, elles auraient pu être produites devant les premiers juges. Il s'ensuit que ces pièces sont irrecevables, de même que les allégués de fait s'y rapportant (appel, page 7 ch. 3).

La pièce 49 contient un extrait du cadastre de la Commune de la K_____ daté du 19 septembre 2019, attestant du fait que les intimées étaient propriétaires d'autres immeubles en France voisine, ce que les appelants venaient de découvrir. Produite à temps, cette pièce est recevable, tout comme les allégués de fait s'y rapportant (appel, page 7 ch. 5). Il en va de même des pièces 47 et 48 concernant les recherches de logement effectuées par les appelants postérieurement à la clôture de l'instruction devant le Tribunal.

2.2.2 Les intimées ont produit des attestations notariées concernant différents biens immobiliers situés à la K_____ (pièces 19 à 21). En tant que ces pièces ont été produites sans retard, en réponse à des allégués nouveaux des locataires, ces pièces sont recevables, de même que les allégués de fait s'y rapportant.

Tel n'est pas le cas du rapport psychologique établi le 28 octobre 2019 (pièce 22) et des allégués de fait qu'il comporte, dès lors qu'il se réfère au litige opposant D_____ aux appelants depuis le mois de juin 2017. Ce certificat médical aurait pu être produit avant la clôture de l'instruction, de sorte qu'il est irrecevable.

Le courriel adressé par la bailleresse au locataire le 26 octobre 2019 (pièce 23), à propos de l'encombrement de l'escalier constaté ce jour-là, est recevable. Il a en effet été produit sans retard dans le cadre de la réponse à l'appel.

3. Les appelants remettent en cause le jugement entrepris en tant qu'il écarte l'existence d'un congé-représailles au sens de l'art. 271a al. 1 let. a CO.

3.1 Selon l'art. 271a al. 1 let. a CO, parmi d'autres cas spécialement énumérés par cette disposition, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions fondées sur le bail. Cette disposition vise à permettre au locataire d'exercer librement ses droits - par exemple, réclamer la diminution d'un loyer suspect de procurer un rendement excessif (arrêt du Tribunal fédéral 4A_254/2015 du 15 juillet 2015 consid. 2.2 et les références citées) ou réclamer la suppression de défauts de la chose louée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_210/2014 du 17 juillet 2014 consid. 3.1) - sans avoir à craindre un congé en représailles. Il incombe au locataire de prouver qu'il existe un rapport de cause à effet entre la prétention qu'il a élevée et la résiliation. Le bailleur a le droit d'apporter la contre-preuve en démontrant que le congé répond à un autre motif. Le juge constate alors le véritable motif du congé selon l'impression objective qui résulte de toutes les circonstances; le congé-représailles est d'autant plus vraisemblable qu'il survient plus rapidement après que le locataire a élevé une prétention (FUTTERLIEB, in Das schweizerische Mietrecht, SVIT-Kommentar, 4ème éd. 2018, n. 15 ss ad art. 271a CO; LACHAT, Le bail à loyer, 2019, n. 5.2.4 p. 969 ss; arrêts du Tribunal fédéral 4A_254/2015 du 15 juillet 2015 consid. 2.2 et 4A_33/2019 du 5 septembre 2019 consid. 4.1.3).

3.2 En l'espèce, les appelants font valoir que les litiges survenus entre les parties seraient à l'origine du congé, lequel aurait été notifié en représailles pour les prétentions qu'ils avaient émises concernant l'abattage d'arbres sur la propriété, l'attribution d'une cave, l'utilisation des espaces communs, la jouissance du jardin et une demande de baisse de loyer.

Contrairement à ce que soutiennent les appelants, rien ne permet de retenir que le congé aurait un lien quelconque avec les remarques formulées début juin 2018 par le locataire au sujet de l'abattage non autorisé de deux pins sur la propriété des intimées (ce qu'il trouvait "*dommage pour la qualité de vie*"). Il ressort au contraire des pièces produites que c'est l'appelant qui a dénoncé cet abattage au département compétent en date du 7 juin 2018, soit un jour après s'être vu notifier le congé. Partant, c'est à raison que le Tribunal a retenu que le bail n'avait pas été résilié à titre de représailles pour cette dénonciation. Les appelants ont par ailleurs échoué à démontrer que les intimées auraient, entre autres vexations, saccagé la partie du jardin mise à leur disposition ou bloqué leur véhicule de manière intempestive, dans le but de les tourmenter et de les contraindre à quitter les lieux

- ce que les intéressées contestent. Les photographies produites à cet égard devant le Tribunal ne sont pas concluantes.

S'agissant des espaces communs mis à disposition des appelants, que ce soit à l'intérieur (cave, montée des escaliers) ou à l'extérieur de la villa (accès au jardin, surfaces à disposition vers la porte d'entrée), ce point est source de tensions entre les parties, à tout le moins depuis le début de l'année 2017.

Les intimées ont régulièrement prié les appelants d'évacuer les affaires accumulées dans les espaces communs, requêtes qui paraissaient au demeurant légitimes, puisque le locataire a procédé aux rangements sollicités, parfois avec retard. Par ailleurs, il résulte de l'enquête de police menée suite à la plainte pénale déposée en mars 2019, pour des faits survenus en décembre 2018, que les relations entre les parties se sont détériorées en raison du litige civil les opposant, ce qui a nécessité de nombreuses interventions de la police, le comportement Diogène de l'appelant ayant rendu la cohabitation difficile. Les pièces versées à la procédure ne permettent toutefois pas de déterminer précisément quand la question de l'utilisation de ces espaces communs est devenue conflictuelle.

Il ne ressort pas non plus de la procédure que les intimées auraient demandé aux appelants de ranger les espaces communs suite au refus de ces derniers de signer l'avenant au bail du 5 janvier 2017. Il n'est d'ailleurs pas établi que cet avenant aurait péjoré leurs droits, puisqu'une cave de plus grande taille leur était proposée et que la jouissance des espaces extérieurs - dont l'accès au jardin - était maintenue. Cet avenant avait en réalité pour vocation de clarifier les endroits de stockage autorisés dans la villa et de proscrire tout entreposage supplémentaire en dehors de ceux expressément convenus. Bien que ce procès-verbal n'a pas été signé par les appelants, il a néanmoins été mis en œuvre par actes concluants en mai 2017, du moins dans les grandes lignes, ainsi que ces derniers l'ont confirmé par pli du 17 août 2017, évoquant l'accord mutuel des parties (cf. *supra* EN FAIT, let. C.f *in fine*). Dans ce même courrier, ils ont en outre confirmé avoir spontanément renoncé à la baisse de loyer sollicitée par pli du 15 août 2017, en raison du *modus vivendi* trouvé entre les parties à propos de l'usage des parties communes. Il n'apparaît pas, comme le soutiennent les appelants, que ceux-ci auraient eu "*à se défendre constamment*" pour obtenir des intimées qu'elles respectent leurs obligations contractuelles. Comme déjà relevé ci-dessus, les demandes des bailleresses visant à ce les parties communes soient rangées et débarrassées apparaissaient justifiées, l'appelant s'étant régulièrement exécuté. Au demeurant, les tensions à ce propos sont réapparues postérieurement à la notification du congé.

Il suit de là que la détérioration des relations entre les parties au sujet de l'occupation des espaces communs ne peut fonder l'application de l'art. 271a al. 1 let. a CO; en effet, le lien de cause à effet entre cette problématique et le congé

n'est pas établi, le regain de tension sur ce point s'étant d'ailleurs manifesté après le 6 juin 2018.

Enfin, comme il sera vu ci-après, les intimées ont fourni un motif crédible à l'appui du congé notifié, ce qui confirme l'absence de volonté de représailles.

4. Les appelants font grief au Tribunal d'avoir validé le congé, au motif que le besoin personnel invoqué par les bailleresses était digne de protection.

4.1 **4.1.1** Lorsque le contrat de bail est de durée indéterminée, ce qu'il est lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, chaque partie est en principe libre de le résilier pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu (cf. art. 266a al. 1 CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1). Le bail est en effet un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue; au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacune a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant (arrêts du Tribunal fédéral 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.1; 4A_484/2012 du 28 février 2013 consid. 2.3.1; 4A_167/2012 du 2 août 2012 consid. 2.2; 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2). La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (art. 266a al. 1 CO), et ce même si elle entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 141 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1 p. 62).

En principe, le bailleur est libre de résilier le bail, notamment, dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3 p. 193), pour effectuer des travaux de transformation, de rénovation ou d'assainissement (ATF 142 III 91 consid. 3.2.2 et 3.2.3; 140 III 496 consid. 4.1), pour des motifs économiques (ATF 120 II 105 consid. 3b/bb; arrêts du Tribunal fédéral 4A_19/2016 précité consid. 4.2; 4A_475/2015 du 19 mai 2016 consid. 4.1 et 4.3; 4A_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2.1 et 5.2.3) ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou pour ses proches parents ou alliés (arrêts du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.3 et 4.5; 4A_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.3 et 4).

4.1.2 La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi : lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO; cf. également art. 271a CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.2; 4A_290/2015 du 9 septembre 2015 consid. 4.1).

La protection conférée par les art. 271 et 271a CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC).

Les cas typiques d'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), à savoir l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement et l'attitude contradictoire, permettent de dire si le congé contrevient aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO (ATF 120 II 105 consid. 3 p. 108; sur les cas typiques d'abus de droit : ATF 135 III 162 consid. 3.3.1 p. 169). Il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit "*manifeste*" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 31 consid. 4a). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (ATF 135 III 112 consid. 4.1). Tel est le cas lorsque le congé apparaît purement chicanier, lorsqu'il est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou lorsque sa motivation est lacunaire ou fausse (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1).

Les règles de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) qui régissent le rapport de confiance inhérent à la relation contractuelle permettent aussi d'obtenir l'annulation du congé si le motif sur lequel il repose s'avère incompatible avec elles (ATF 120 II 105 consid. 3a).

Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1) ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêts du Tribunal fédéral 4A_297/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.2; 4A_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6). Pour statuer sur la validité d'un congé, il ne faut examiner que l'intérêt du bailleur à récupérer son bien, et non pas procéder à une pesée entre l'intérêt du bailleur et celui du locataire à rester dans les locaux; cette pesée des intérêts n'intervient que dans l'examen de la prolongation du bail (arrêts du Tribunal fédéral 4A_18/2016 précité consid. 3.2; 4A_484/2012 précité consid. 2.3.1 et les arrêts cités).

4.1.3 Pour pouvoir examiner si le congé ordinaire contrevient ou non aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271a CO), il faut déterminer quel est le motif de congé invoqué par le bailleur dans l'avis de résiliation (pour le cas où l'avis de résiliation n'est pas motivé, cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_200/2017 du 29 août 2017 consid. 3.2.2) et si le motif est réel (arrêt du Tribunal fédéral 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.2).

Si le bailleur fournit un faux motif à l'appui de la résiliation et qu'il n'est pas possible d'en établir le motif réel, il faut en déduire que le congé ne repose sur aucun motif sérieux ou en tout cas sur aucun motif légitime et avouable, ce qui

justifie son annulation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.4.1).

Contrairement à ce qui prévaut lorsque le bailleur résilie le bail de manière anticipée - cas dans lequel le fardeau de la preuve de son besoin propre incombe au bailleur -, il appartient au locataire, qui est le destinataire de la résiliation, de supporter les conséquences de l'absence de preuve d'un congé contraire aux règles de la bonne foi. Le bailleur qui résilie et qui doit motiver le congé a toutefois le devoir de collaborer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par lui (arrêt du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.4.2).

4.1.4 La résiliation est la manifestation de volonté unilatérale du bailleur, soit un acte formateur. La détermination de son sens et de sa portée s'effectue conformément aux principes généraux en matière d'interprétation des manifestations de volonté, ce qui vaut également pour l'exigence de clarté. S'il est établi que les parties ne sont pas d'accord sur le sens à donner à l'avis formel de résiliation, il y a lieu de l'interpréter selon le principe de la confiance (arrêt du Tribunal fédéral 4A_196/2016 du 24 octobre 2016 consid. 3.1.2; ATF 121 III 6 consid. 3c).

Pour déterminer le sens et la portée du motif invoqué, il faut se placer au moment où le congé a été notifié (ATF 140 III 496 consid. 4.1 p. 497; 138 III 59 consid. 2.1 p. 62; arrêts du Tribunal fédéral 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2; 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.4.1). Rien n'interdit de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment où la résiliation a été donnée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_623/2010 du 2 février 2011 consid. 2.4 et 2.5). Des faits survenus ultérieurement ne sont en effet pas susceptibles d'influer *a posteriori* sur cette qualification; tout au plus peuvent-ils fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1 *in fine* p. 62; arrêt du Tribunal fédéral 4A_200/2017 précité consid. 3.2.1).

Des précisions sur le motif de congé indiqué dans l'avis de résiliation peuvent toujours être apportées en complément au cours de la procédure judiciaire (ATF 138 III 59 consid. 2.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_200/2017 du 29 août 2017 consid. 3.2.2). Le bailleur est toutefois lié par le motif de résiliation qu'il a indiqué à l'appui de sa résiliation et il ne peut pas lui substituer par la suite un autre motif qui lui serait plus favorable (arrêt du Tribunal fédéral 4A_347/2017 du 21 décembre 2017 consid. 5.2.1).

Lorsque le bailleur donne plusieurs motifs de congé, il suffit que l'un d'eux ne soit pas abusif pour que le congé soit validé (arrêt du Tribunal fédéral 4C_365/2006 du 16 janvier 2007 consid. 3.2).

4.2 En l'espèce, les appelants soutiennent que le besoin de récupérer le logement pour permettre au père de N_____ d'exercer une garde alternée sur sa fille a été créé de toutes pièces postérieurement au congé. Selon eux, les motifs de congé successifs invoqués par les intimées seraient contradictoires et mensongers, le simple besoin de disposer d'un bureau n'étant pas suffisant pour justifier la résiliation du bail. Cette argumentation ne saurait être suivie pour les raisons suivantes.

Le congé querellé a, dès le début, été motivé par le besoin propre des bailleresses de récupérer l'usage de l'appartement loué. Dans l'échange de courriers des 8 et 10 juin 2018 - qui faisait immédiatement suite à la notification du congé -, les bailleresses ont expliqué que C_____ prenait de l'âge et souhaitait rester à son domicile, situation qui nécessitait que sa fille, son gendre et sa petite-fille passent plus de temps dans la villa; une chambre devait être attribuée à N_____ pour qu'elle puisse disposer d'un espace de jeu; une chambre à coucher utilisée par C_____ avait dû être aménagée dans la pièce servant de bureau à D_____. En l'absence de bureau, celle-ci devait multiplier les allers-retours dans divers lieux pour ses activités professionnelles, ce qui induisait perte de temps et fatigue.

Devant le Tribunal, les bailleresses et les témoins O_____ et P_____ ont confirmé ce besoin de surface supplémentaire, exposant que D_____ et son employée étaient contraintes de travailler dans un espace non dédié au travail avec un mobilier inadapté, ce qui n'était pas commode. Le témoin O_____ a par ailleurs exposé que le poulailler (qualifié de "*pavillon*" par les locataires) - dont rien n'indique qu'il aurait été habitable avant (ou après) le mois de juin 2018 - avait été démoli car le toit était tombé, puis reconstruit à la même place, sans arrivée d'eau.

Les premiers juges ont donc retenu à juste titre qu'il était légitime pour les intimées de vouloir aménager la villa afin de permettre à C_____ d'y héberger sa fille, son gendre et sa petite-fille, et de bénéficier de leur assistance sur place, et de permettre à D_____ de disposer d'un espace de travail, tout en assurant à sa famille, en particulier à son époux et à sa fille N_____, un espace suffisant pour pouvoir y loger et vivre en communauté.

De son côté, le témoin M_____ a confirmé son souhait de loger dans la villa afin de pouvoir s'occuper de sa fille, selon les modalités de garde instaurées par le jugement du Tribunal de Grande instance de L_____ du 11 octobre 2017. Il a exposé résider à L_____ et ne pas disposer des ressources nécessaires pour louer un logement dans les environs de Genève. A juste titre, les premiers juges ont retenu que, quand bien même les bailleresses étaient propriétaires d'autres biens immobiliers, du reste loués pour la plupart, la villa où résidait N_____ était le lieu le plus adéquat pour l'exercice d'une garde alternée (ou pour l'exercice d'un large droit de visite), de sorte que le besoin de l'enfant et de son père était réel et

digne de protection. A cela s'ajoute que le projet de créer un studio permettant d'héberger le père de N_____, ainsi qu'un bureau pour les besoins professionnels de l'intimée, apparaît réaliste, eu égard à la configuration de la villa qui comporte trois pièces privatives, dont deux sont utilisées comme chambres et la troisième à la fois comme chambre (par l'une des intimées) et comme bureau (pour l'autre intimée). On ne discerne pas en quoi la décision des premiers juges serait critiquable sur ce point.

Contrairement à ce que plaident les appelants, le besoin de M_____ ne constitue pas un motif de congé supplémentaire, mais vient préciser les raisons pour lesquelles les intimées ont besoin de récupérer l'objet loué pour leur usage personnel. L'aménagement d'une garde alternée, voulue par les parents de N_____ afin de lui assurer un meilleur équilibre, concrétise le besoin - légitime - des intimées de bénéficier d'espaces à vivre supplémentaires pour accueillir leurs proches dans la villa, ce qui inclut le père de l'enfant, fût-il séparé de l'intimée. Le motif invoqué par les bailleresses à l'appui du congé n'a donc pas varié, mais a simplement été précisé en cours de procédure, le besoin de N_____ et de son père n'altérant en rien la réalité du besoin de C_____ d'être entourée de sa fille, son gendre et sa petite-fille, laquelle est scolarisée à Genève depuis septembre 2017. Au surplus, le fait que l'intimée et son époux auraient emménagé dans la villa avant cette date ne change rien à la réalité du motif invoqué, dont le caractère sérieux et digne de protection a été établi à satisfaction de droit.

En définitive, les locataires échouent à établir que le congé querellé serait contraire aux règles de la bonne foi. Le jugement entrepris sera donc confirmé en tant qu'il admet la validité du congé notifié.

5. Les appelants reprochent au Tribunal de ne pas leur avoir accordé une prolongation de bail de quatre ans.

5.1 Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation du bail lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. Pour trancher la question, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en présence, en prenant en considération notamment les critères énumérés à l'alinéa 2 de cette disposition. Lorsqu'il s'agit de bail d'habitations, la durée maximale de la prolongation est de quatre ans; dans cette limite, le juge peut accorder une ou deux prolongations (art. 272b al. 1 CO).

Lorsqu'il doit se prononcer sur une prolongation de bail, le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but de la prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4b) ou à tout le moins pour adoucir les conséquences

pénibles résultant d'une extinction du contrat (ATF 116 II 446 consid. 3b). Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, le besoin du bailleur ou ses proches parents ou alliés, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6 et les arrêts cités; 125 III 226 consid. 4b). Il peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet, ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4c; arrêt du Tribunal fédéral 4A_67/2016 du 7 juin 2016 consid. 7.1; ACJC/1593/2019 du 4 novembre 2019 consid. 4.1).

5.2 En l'espèce, le Tribunal, dans le cadre de la pesée des intérêts en présence, a souligné la situation financière délicate des appelants, en relevant que seule l'épouse percevait un salaire de 3'800 fr. par mois, alors que l'époux était actuellement sans revenus. Il a également tenu compte de la longue durée du bail, dont la conclusion remontait à 1992, ainsi que des démarches effectives des appelants pour trouver à se reloger.

Aux intérêts des locataires, le Tribunal a opposé ceux des bailleresses à pouvoir disposer d'espaces supplémentaires, tant pour l'activité professionnelle de l'intimée que pour le besoin du père de N_____ de pouvoir s'occuper de sa fille dans de meilleures conditions. A cet égard, le témoin M_____ a exposé que la mise en œuvre de la garde alternée était compliquée et qu'il ne parvenait pas à s'occuper de sa fille une semaine sur deux, ainsi que le prévoyait le jugement du Tribunal de Grande instance de L_____; il ne voyait N_____ que les week-ends, ne trouvant pas de solution d'hébergement à plus long terme. Dans ce contexte, les premiers juges n'ont pas mésusé de leur pouvoir d'appréciation en retenant qu'il existait une relative urgence à ce que cette garde alternée puisse être mise en œuvre dans un délai raisonnable. Il en va d'ailleurs de même du besoin de C_____ - qui est octogénaire - à pouvoir bénéficier de l'assistance de ses proches, dans les meilleures conditions possibles.

Compte tenu de ces éléments, une unique prolongation de bail de deux et demie n'apparait pas critiquable. Ce délai tient compte équitablement des intérêts en présence, étant relevé que les appelants, compte tenu des circonstances particulières liées à la prise en charge de N_____ et à l'âge avancé de C_____, mais également du conflit récurrent les opposant aux intimées à propos de l'occupation des espaces communs de la villa, ne sauraient prétendre à se voir allouer une prolongation de bail maximale de quatre ans.

Le jugement entrepris sera dès lors confirmé en tant qu'il a octroyé aux appelants une unique prolongation de bail venant à échéance le 31 mars 2021.

6. A 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, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel formé le 7 octobre 2019 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/802/2019 rendu le 3 septembre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14740/2018.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie RAPP	Maïté VALENTE

Indication des voies et délais 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. Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.