



POUVOIR JUDICIAIRE

C/24047/2017

ACJC/1746/2019

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 2 DECEMBRE 2019**

Entre

1) **A_____ SA et B_____ SA**, p.a. Régie C_____,2) **D_____ SA**, sise _____,

recourantes contre une ordonnance rendue par le Tribunal des baux et loyers le 31 août 2018, représentées par la Régie C_____, _____, en les bureaux de laquelle elles font élection de domicile,

et

1) **Madame E_____ et Monsieur F_____**, domiciliés _____, intimés,2) **G_____ SARL et H_____ SARL**, sises _____, autres intimées,

comparant tous quatre par Me Jonathan COHEN, rue de Candolle 18, 1205 Genève, en les bureaux duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 03.12.2019.

EN FAIT

- A.** Par ordonnance OTBL/94/2018 du 31 août 2018 notifiée aux parties le 5 septembre 2018, le Tribunal des baux et loyers a ordonné la suspension de la présente procédure jusqu'à droit jugé dans la cause n° C/1_____/2016.

L'ordonnance ne contient aucune motivation.

- B. a.** Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 18 septembre 2018, A_____ SA, B_____ SA et D_____ SA (ci-après : les bailleuses ou les recourantes) ont formé recours contre cette ordonnance, dont elles sollicitent l'annulation, et concluent à ce qu'il soit ordonné au Tribunal de reprendre l'instruction de la procédure.

b. Dans leur réponse du 28 septembre 2018, G_____ SARL, H_____ SARL, F_____ et E_____ (ci-après : les locataires ou les intimés) ont conclu, principalement, au rejet du recours, et, subsidiairement au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

c. Par réplique et duplique des 5 octobre et 19 octobre 2018, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

d. Le 22 octobre 2018, les parties ont été avisées de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les éléments suivants ressortent de la procédure :

a. Selon contrat daté du 22 septembre 2009, I_____ SA, A_____ SA, J_____ SA et K_____, bailleurs, ont remis à bail à G_____ SARL, H_____ SARL, F_____ et E_____, locataires, une arcade d'environ 210 m² au rez-de-chaussée et un parking intérieur n° 22 se trouvant dans l'immeuble sis 19, rue 2_____, à Genève.

Le bail était convenu pour une durée initiale de 5 ans débutant le 1^{er} octobre 2009 et se terminant le 30 septembre 2014 puis s'est tacitement renouvelé pour une nouvelle période de 5 ans.

Le loyer mensuel était échelonné à 4'000 fr. dès le 1^{er} octobre 2009, 4'200 fr. dès le 1^{er} octobre 2010 et 4'280 fr. dès le 1^{er} octobre 2011. S'y ajoutait une provision mensuelle pour charges de 450 fr.

Les locaux ont été remis en l'état, une gratuité de loyer pour une période de 6 mois (octobre 2009 à mars 2010) étant accordée aux locataires à titre de dédommagement forfaitaire.

Les locaux étaient destinés à l'exploitation d'une salle d'exposition, d'un petit magasin de vente et d'un bureau.

Le bail prévoyait que les locaux pouvaient, avec l'autorisation des bailleurs, être utilisés pour y organiser exceptionnellement des vernissages, avec des horaires d'ouverture identiques à ceux du magasin à l'exception de deux soirs par mois avec un horaire étendu jusqu'à 22h00 (arr. 21 des clauses particulières).

Il était également prévu que pourrait être exploitée dans les locaux, à titre occasionnel, une buvette/café qui devrait faire l'objet d'une autorisation auprès du Département de l'aménagement, du logement et de l'environnement; cette buvette/café ne pourrait pas dépasser la surface maximale de 30 m².

b. Par avenant du 27 août 2010, la destination des locaux a été étendue à celle d'un établissement public avec débit de boissons et restauration (tea-room-café-bar-restauration), en sus de l'affectation d'origine qui a été conservée. Était remis à titre de dépendance un local fermé dans le garage sis 19, rue 2_____. L'arcade était implantée au 19-23, rue 2_____. Le loyer mensuel était échelonné comme suit : 4'000 fr. dès le 1^{er} octobre 2009, 4'200 fr. dès le 1^{er} octobre 2010, 4'280 fr. dès le 1^{er} octobre 2011, 4'580 fr. dès le 1^{er} octobre 2012, le bail étant ensuite indexé à l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC) dès le 1^{er} octobre 2013.

A titre de dédommagement forfaitaire lié à l'adaptation des locaux et aux travaux à effectuer, la gratuité du loyer pour la période du 1^{er} octobre au 31 décembre 2010 était accordée.

c. Le 9 août 2012, la Direction des autorisations de construire de l'Office de l'urbanisme a autorisé l'aménagement d'un café-restaurant dans les locaux loués, l'établissement n'étant, à teneur des préavis joints à l'autorisation, pas autorisé à préparer ou servir de la restauration chaude.

d. Par courrier du 26 mars 2014, les locataires ont été informés par le bureau d'architectes mandaté par les bailleuses que celles-ci étaient au bénéfice d'autorisations de construire leur permettant de réaliser des travaux de surélévation des immeubles sis 19-21-23, rue 2_____ et 67, rue 3_____ impliquant la construction de logements dont une partie en habitat mixte (HM).

Les travaux devaient affecter directement les locaux des locataires dès lors que la structure du nouveau bâtiment traverserait intégralement la galette sise au 21-23, rue 2_____ et que les fondations seraient entièrement transformées.

Il résulte en effet des autorisations versées à la procédure que l'immeuble sis 19, rue 2_____ devait être surélevé de deux étages en vue de la création de quatre appartements, celui sis au 67, rue 3_____ d'un étage en vue de la création de deux appartements, et celui sis 21-23, rue 2_____ de six étages avec la création de vingt-cinq logements.

Selon le préavis sécurité émis par le Département, l'évacuation totale des immeubles sis 21-23, rue 2_____ était nécessaire, en raison notamment du besoin de renforcer les piliers de soutien des arcades. L'autorisation de construire DD 4_____ prévoyait également le départ temporaire des locataires de trois appartements au 19, rue 2_____ et de cinq appartements au 67, rue 3_____, et leur relogement, la typologie de ces logements devant être modifiée en raison de la fermeture des fenêtres en pignon nécessitée par la surélévation.

e. Un protocole d'accord a été signé le 14 août 2014 entre les locataires et la direction des travaux (DT) du chantier de surélévation, représentée par L_____ et agissant pour le compte des bailleuses, en vue de régler les modalités d'usage des locaux pendant le chantier et les conditions financières de l'occupation de l'arcade et du logement de remplacement mis provisoirement à disposition des locataires pendant la durée des travaux.

Il a été convenu ce qui suit :

«1/ La partie «bureau» sera transférée, pendant la durée des travaux, dans un appartement de 4 pièces à la rue 2_____ 19. Le déménagement dans les locaux provisoires et le réaménagement dans les locaux principaux des meubles et cartons, ainsi que le déplacement de la ligne téléphonique seront effectués par des entreprises mandatées par la DT (...) L'électricien mandaté par la DT se chargera de l'installation des ordinateurs pour rendre le réseau fonctionnel.

2/ Suite à la création de la nouvelle cage d'escaliers, les WC du bureau et du restaurant seront supprimés lors des travaux. Un avenant au bail stipulera que des nouveaux WC avec un accès sécurisé, utilisables par la partie «bureau», seront aménagés au sous-sol, en compensation de l'espace perdu, ils seront inscrits à titre de dépendance de la chose louée.

3/ En compensation de la suppression des WC dans la partie «bureau», la DT aménagera une kitchenette (évier + meubles).

4/ L'aménagement des travaux immeuble (fixe) tels que l'électricité, les branchements sanitaires, les murs, finitions, etc. seront réalisés par la DT, ainsi que la création du nouveau bar et son évier, l'évier et le plan de travail dans la cuisine puis le conduit de ventilation du restaurant avec sa hotte. L'entretien et la remise en état ou son remplacement en fin de vie seront à la charge du locataire. Hormis ce point, les locaux seront rendus finis sans équipement d'exploitation. La DT séparera les alimentations électricité côté bureau et alimentation électricité côté bar-restaurant, avec un compteur pour chaque unité (...).

10/ Le projet d'aménagement des futurs locaux sera réalisé par la DT, en collaboration avec les locataires.

11/ Toutes les demandes relatives à la modification de l'autorisation du bar obtenue par les locataires seront effectuées et prises en charge par la DT (...).

15/ Une cave sera mise à disposition à titre de dépendance, l'avenant au bail fera référence (...).

17/ Un dédommagement financier pour les locataires a également été convenu entre les parties, à savoir une réduction de 50% du loyer + charges pour une période de 12 mois fermes à compter du 1^{er} septembre 2014. Cette période sera prolongée si besoin jusqu'à ce que les locataires aient eu l'occasion d'exploiter les locaux entièrement après réintégration pendant au moins 6 mois. Cette période d'exploitation de six mois débutera dès que les travaux à la charge de la DT à l'intérieur de la zone louée seront terminés, non compris la rénovation des fenêtres. En cas de besoin d'interventions sporadiques et d'installations au vu des besoins de la construction, les parties s'accorderont entre elles sans autres revendications, les dérangements pour les locataires devront cependant être limités à des interruptions ponctuelles de courte durée et organisés par la DT avec le locataire. En cas de besoin d'interruption d'exploitation d'une durée dépassant 24h, la DT négociera les termes avec le locataire. Les locataires et le bailleur renoncent à toute autre prétention. La clause de renouvellement tacite du bail à l'échéance reste inchangée.

18/ La DT informe les locataires que les travaux débuteront en septembre 2014. La date définitive pour le déménagement des bureaux ainsi que le planning seront transmis très prochainement aux locataires par la DT».

f. En exécution du protocole d'accord, un appartement de 4,5 pièces au 5^{ème} étage de l'immeuble sis 19, rue 2_____ a été mis à disposition des locataires à compter du mois d'octobre 2014.

g. A compter du mois de mars 2015, un litige important a opposé les parties portant principalement sur les travaux devant être exécutés dans l'immeuble et sur les futurs travaux d'aménagement de l'arcade commerciale sise au rez-de-chaussée, ainsi que sur la restitution de l'appartement mis provisoirement à disposition des locataires.

En substance, les locataires se sont plaints des nuisances sonores et trépidations liées aux travaux réalisés au 19, rue 2_____ rendant, selon eux, impossible l'exercice des activités de bureaux, et se sont opposés à l'exécution des travaux de fermeture des fenêtres en pignon, de création d'une porte-fenêtre sur la pièce principale et de «coupage» du balcon de l'appartement occupé provisoirement aussi longtemps qu'ils n'avaient pas réintégré leur arcade commerciale. Ils ont également relevé une perte de surface locative dans cette dernière, celle-ci passant, après exécution des travaux d'aménagement, de 215 m² à 178 m².

De leur côté, les bailleuses ont indiqué être ouvertes à un dédommagement lié aux désagréments liés aux deux jours que l'exécution de ces travaux nécessitait; la perte de surface effective ne s'élevait, selon eux, qu'à 11 m² ce qui ne prêtait pas à

conséquence à teneur du droit du bail; s'agissant des plans de la cuisine fournis par les locataires, ils étaient inexploitable et un plan complet de la surface commerciale devait leur être remis pour que les délais prévus dans le planning soit respectés.

h. Le 21 août 2015, les bailleuses ont reproché aux locataires, par leur obstruction au bon déroulement des travaux, un retard fautif leur causant une perte financière liée à l'immobilisation de l'appartement mis provisoirement à leur disposition; elles ont mis en demeure les locataires de collaborer à l'exécution des travaux devant être réalisés dans l'arcade en prenant contact avec la direction des travaux; à défaut, les travaux seraient exécutés à compter du 1^{er} septembre 2015 dans les règles de l'art.

Les locataires étaient également sommés de fixer avec la direction des travaux une date d'intervention pour exécuter les travaux de bouchage des fenêtres sur pignon et de création d'une porte-fenêtre sur cour dans l'appartement; à défaut, les fenêtres seraient bouchées dès le 7 septembre 2015.

i. Dans sa réponse du 28 septembre 2015, H_____ SARL a indiqué joindre à son envoi un plan côté établi par un architecte pour la partie bar-restaurant. Elle a indiqué que le choix des matériaux serait réalisé à réception des plans définitifs des locaux remis par les architectes des bailleuses; elle attendait de retrouver la surface locative de 215 m² prévue dans le bail après la fin d'exécution des travaux, réservant ses droits de réclamer des dommages-intérêts en cas de perte d'espace; l'appartement de 63 m² mis provisoirement à disposition était insalubre et bruyant en raison des nuisances générées par les travaux ne répondant pas à la promesse faite de mettre à disposition des locaux d'environ 100 m² au calme; cela ne justifiait pas le paiement de la moitié du loyer payé pour les précédents locaux de 215 m². Les bailleuses étaient mises en demeure de leur mettre à disposition dans les 10 jours l'arcade au rez, le délai de livraison étant largement dépassé et une année depuis le début des travaux s'étant déjà écoulée.

j. Le 6 octobre 2015, les bailleuses ont contesté la position des locataires, qui résultait d'une mauvaise compréhension de l'accord du 14 août 2014; les plans définitifs des locaux leur avaient été remis en août 2014 si bien qu'ils étaient parfaitement informés des aménagements devant être réalisés dans les locaux; le retard pris dans l'aménagement de ces derniers leur était entièrement imputable en raison d'un manque de coopération; la mise en demeure de livrer les locaux dans les 10 jours était donc irrelevante et fantaisiste.

k. Le 8 octobre 2015, H_____ SARL a précisé que le plan remis avait été refusé car il ne prenait pas en compte les besoins des locataires, à savoir une surface minimum de 80-90 m² de bureau et le lieu d'implantation souhaité de la cuisine; il n'y avait donc aucun plan d'exécution arrêté avec l'approbation des deux parties.

l. Le 23 décembre 2015, les locataires ont constaté que la partie «fiduciaire» des locaux avaient été amputée de près de 40 m² pour la création des locaux communs de l'immeuble, ce qui conduisait à l'impossibilité de reprendre leur activité fiduciaire; les bailleuses étaient mis en demeure de remédier à ce défaut dans les 30 jours sous menace de consignation du loyer.

m. Le 12 janvier 2016, les bailleuses ont contesté cette perte de surface, les surfaces avant et après travaux étant identiques à 3-4 m² près. Le comportement des locataires, faisant obstruction au bon déroulement des travaux, avait causé les retards dans l'exécution du chantier.

n. Par courrier du 23 juin 2016, en réponse à une demande des locataires du 8 juin 2016, les bailleuses ont précisé que la perte de surface de quelques mètres carrés au rez était compensée par la création de sanitaires au sous-sol.

En outre, elles ont remis des plans d'exécution des locaux datés du 2 décembre 2014 dont il ressort que la surface nette de l'arcade au rez avant travaux de 190,6 m² était réduite à 174,6 m² après travaux.

o. A compter du 30 juin 2016, les locataires ont bloqué la poursuite des travaux devant être réalisés dans les appartements sis au-dessus de celui mis provisoirement à leur disposition au 19, rue 2_____.

Par ordonnance rendue sur mesures provisionnelles du 14 juillet 2016, le Tribunal a ordonné aux locataires de laisser libre accès à la terrasse/balcon de leur logement pour permettre la construction des balcons des appartements sis au 6^{ème} étage de l'immeuble.

p. Le 5 septembre 2016, les locataires ont ouvert action devant le Tribunal des baux et loyers à l'encontre des bailleuses, concluant notamment à l'octroi de diverses réductions et exemptions de loyer, au paiement de dommages-intérêts de 390'997 fr. et à ce que les bailleuses exécutent les termes de l'accord du 14 août 2014. La cause a été inscrite sous numéro C/1_____/2016 et est en cours d'instruction auprès du Tribunal.

Lors de l'audience du 24 avril 2017 tenue dans cette cause, les locataires ont modifié leurs conclusions et conclu à la nullité partielle du protocole d'accord du 14 août 2014 et au remboursement par les bailleuses de l'ensemble des loyers perçus depuis le déménagement dans l'appartement.

q. Courant septembre 2016, les parties ont repris leurs discussions pour se mettre d'accord sur la configuration future des locaux en vue d'arrêter un plan d'exécution définitif de ceux-ci.

r. Celles-ci n'ont pas abouti, chaque partie rendant responsable l'autre d'un manque de collaboration; les bailleuses ont alors informé les locataires le 27 septembre 2016 que les travaux d'aménagement de l'arcade, faute d'indication permettant de les exécuter selon la volonté des locataires, seraient terminés, «selon des choix standards» et les clés d'accès remises le 25 novembre 2016; les locataires étaient en outre mis en demeure de restituer l'appartement mis provisoirement à leur disposition d'ici le 1^{er} décembre 2016.

s. Le 1^{er} décembre 2016, les locataires ont informé les bailleuses que les travaux n'étaient pas terminés, que ceux effectués l'étaient en violation du protocole du 14 août 2014, que les locaux présentaient de nombreux défauts et étaient en outre inexploitable notamment en l'absence de toute autorisation de construire délivrée par le département compétent; leur prise de possession était refusée, tout comme la libération de l'appartement mis à disposition au 5^{ème} étage.

t. Le 9 décembre 2016, les locataires ont été sommés de réintégrer l'arcade d'ici le vendredi 16 décembre 2016 et de restituer l'appartement d'ici le 21 décembre 2016, sous menace de résiliation immédiate du bail en application de l'art. 257f al. 3 CO.

L'activité fiduciaire pouvait parfaitement être exercée, tout comme l'exploitation d'un restaurant avec offre d'une restauration froide qui faisait déjà l'objet d'une autorisation par le département compétent.

u. Le 19 décembre 2016, les locataires ont pris possession de l'arcade.

Ils ont informé les bailleuses le 22 décembre 2016 que l'arcade était inutilisable et inexploitable (absence d'autorisation du département compétent, cuisine non conforme car dépourvue de fenêtre donnant sur l'extérieur, absence de sortie de secours, arcade inaccessible au public, porte d'entrée non sécurisée et défectueuse, absence de hotte d'aspiration et de ventilation dans la cuisine, réduction de la surface de 215 m² à 165 m² en violation de l'accord du 14 août 2014, absence de WC sécurisés au sous-sol, absence d'une kitchenette dans la partie «bureau» et d'un bar avec évier dans la partie «restaurant», absence d'un évier et d'un plan de travail dans la cuisine).

De ce fait, ils refusaient la restitution de l'appartement mis à leur disposition.

v. Le 13 janvier 2017, les bailleuses ont contesté les propos des locataires, estimant que les locaux, du moins quant à l'exploitation de l'activité fiduciaire, étaient parfaitement exploitables. Les locataires étaient sommés de restituer l'appartement d'ici le 24 janvier 2017.

Par réponse du 20 janvier 2017, les locataires ont persisté dans la teneur de leur précédent courrier et ont confirmé que l'arcade était inutilisable pour une

quelconque activité, l'arcade était inaccessible, le chauffage ne fonctionnant pas et en l'absence d'eau dans les salles d'eau.

Il a été annoté sur l'état des lieux d'entrée contradictoire signé le 19 décembre 2016 entre la régie représentant les bailleuses et les locataires que l'arcade n'était pas terminée, que le chauffage au sol ne fonctionnait pas et que l'employée de régie avait dû répondre à un questionnaire complet répertoriant cinquante-deux points en suspens, également signé de sa main.

w. Par courrier du 26 janvier 2017, les bailleuses ont contesté les défauts allégués, relevant que la question de l'activité fiduciaire - qui pouvait parfaitement être exercée - devait être distinguée de celle de l'exploitation du restaurant; les locataires ne pouvaient ainsi refuser de restituer l'appartement, bénéficiant des droits ouverts en matière de garantie des défauts s'ils estimaient que la partie «restaurant» ne pouvait être exploitée. Ils étaient donc sommés de restituer l'appartement d'ici le 2 février 2017, faute de quoi ils s'exposaient à une résiliation avec effet immédiat, en application de l'art. 257f al. 3 CO.

Les bailleuses ont en outre prétendu que E_____ avait fait «sournement» signer l'état des lieux de sortie, comportant cinquante-deux points, par une gérante technique qui ne connaissait pas le fond du litige, l'ensemble des points faisant l'objet de revendications contestées et devant être tranchées par le Tribunal dans les procédures actuellement pendantes.

Elles se sont ensuite déterminées sur ces cinquante-deux points en les contestant pour la plupart.

x. Par avis officiels notifiés séparément aux locataires le 3 février 2017, les baux portant sur l'appartement de 4,5 pièces au 5^{ème} étage de l'immeuble sis 19, rue 2_____ et l'arcade de 176,6 m² sise au rez-de-chaussée des immeubles sis 21-23, rue 2_____ ont été résiliés avec effet au 31 mars 2017, en application de l'art. 257f al. 3 CO.

Ces congés ont été contestés par les locataires par-devant la juridiction des baux et loyers et font l'objet de procédures inscrites sous numéro de causes C/6_____/2017 et C/7_____/2017 actuellement pendantes.

y. Par courrier du 6 mars 2017 adressé aux bailleuses, E_____ a indiqué avoir dû cesser l'activité fiduciaire en raison de la réduction de surface passée de 215 m² à 168 m² et licencier les employés exerçant cette activité fiduciaire; l'équipe de vente avait également été licenciée dès lors que la restitution de l'appartement de 4,5 pièces au 5^{ème} étage où elle pratiquait avait été exigée, ce qui avait eu pour conséquence l'impossibilité d'écouler un stock de denrées périssables pour un montant estimé à 400'000 fr. dont l'indemnisation par les bailleuses était réservée. Elle indiquait être prête au déménagement depuis le 2 février 2017 et

restait dans l'attente de cartons de déménagement qui n'avaient toujours pas été livrés.

L'arcade devait être aménagée selon les conditions fixées dans le protocole signé entre les parties; l'activité de restauration était la seule restée au sein de l'entreprise; une rencontre était proposée pour discuter des «anomalies» rencontrées durant l'exécution des travaux.

z. Par avis officiels notifiés séparément aux locataires le 13 mars 2017, le bail portant sur l'arcade de 176,6 m² sise au rez-de-chaussée des immeubles sis 21-23, rue 2_____ a été résilié pour justes motifs, pour le 30 juin 2017, en application de l'art. 266g CO; l'avis officiel indique que l'exécution du contrat est devenue intolérable pour les bailleurs.

Ce congé a été contesté par les locataires par-devant la juridiction des baux et loyers et la procédure a été inscrite sous numéro de cause C/5_____/2017.

Par ordonnance du 8 juin 2017, le Tribunal a ordonné la jonction des causes C/6_____/2017, C/7_____/2017 et C/5_____/2017 sous le numéro de cause C/6_____/2017.

aa. Le 11 août 2017, les bailleuses ont adressé un avis comminatoire aux locataires leur fixant un délai de 30 jours pour régler la somme de 27'440 fr. plus 60 fr. de frais de sommation, à défaut de quoi le bail de l'arcade serait résilié en application de l'art. 257d CO pour défaut de paiement.

L'avis précisait ce qui suit : *«Selon le protocole d'accord conclu entre les parties le 14 août 2014, il était notamment prévu que la partie «bureau» de l'arcade soit transférée, pendant la durée des travaux dans celle-ci, dans un appartement de 4,5 pièces situé au 5^{ème} étage de la Rue 2_____ 19 à _____ Genève (point n° 1) et qu'une réduction de 50% du loyer et de l'acompte charges, représentant respectivement CHF 2'290.- (CHF 4'580.-/2) et CHF 225.- (CHF 450.-/2), vous soit accordée jusqu'au moins six mois après la réintégration de ladite arcade (point 17)(...).*

Par conséquent, depuis le 1^{er} janvier 2017, vous êtes redevables, en sus du loyer brut de l'arcade, d'un loyer et d'un acompte de charges mensuels équivalents au demi-loyer et au demi-acompte de charges susmentionnés, soit de CHF 2'290.- et de CHF 225.- par mois, pour l'occupation illicite dudit appartement (...).

En ce qui concerne la susdite arcade, ladite réduction mensuelle de 50% pour le loyer et l'acompte de charges était due jusqu'au 30 juin 2017, soit jusqu'à l'échéance dudit délai de 6 mois depuis la réintégration (i.e du 19 décembre 2016 au 30 juin 2017) vu l'ensemble de la situation (...) Depuis le 1^{er} juillet 2017, le loyer et l'acompte de charges de celle-ci sont dus dans leur totalité (en plein), soit respectivement CHF 4'580.- et CHF 450.- par mois.

Au regard de ce qui précède et comme vous pouvez le constater à la lecture dudit décompte, votre arriéré total de loyers et d'acomptes de charges pour la location de ladite arcade et l'occupation dudit appartement s'élève, comme déjà susmentionné, à CHF 27'440.-».

bb. Le 8 septembre 2017, les locataires ont indiqué aux bailleuses que les montants réclamés n'étaient pas dus, dès lors que l'arcade était totalement inutilisable pour l'usage prévu contractuellement; cette dernière n'avait pas été aménagée de manière conforme aux accords passés et aux autorisations obtenues, présentait de nombreux défauts et malfaçons rédhibitoires admis par la régie et son exploitation était légalement impossible en raison d'un préavis négatif de l'Office cantonal de l'inspection et des relations du travail.

Ils contestaient également la lecture qui était faite du protocole du 14 août 2014, dès lors qu'il était manifeste que les travaux à l'intérieur de la zone louée n'étaient pas terminés. En outre, ce protocole était partiellement nul dès lors qu'il avait pour objet une chose illicite, soit la mise à disposition d'un appartement en vue de l'exercice d'une activité commerciale, ce en violation de la LDTR; aucun loyer ne pouvait donc être exigé pour l'usage de l'appartement.

A titre subsidiaire, les locataires ont déclaré compenser les sommes réclamées avec les montants réclamés à titre de restitution de loyer et de dommages-intérêts, prétentions faisant l'objet de la procédure pendante entre les parties et inscrite sous numéro de cause C/1_____/2016.

cc. Par avis officiels notifiés séparément aux locataires le 22 septembre 2017, le bail portant sur l'arcade de 176,6 m² sise au rez-de-chaussée des immeubles sis 21-23, rue 2____ a été résilié pour défaut de paiement, en application de l'art. 257d CO, avec effet au 31 octobre 2017.

dd. Ce congé a été contesté par les locataires par requête déposée à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 18 octobre 2017 et portée devant le Tribunal le 8 février 2018 à la suite de l'échec de la tentative de conciliation du 10 janvier 2018. La cause a été inscrite sous le n° C/24047/2017.

Les locataires ont conclu, préalablement, à l'apport du dossier des causes C/1_____/2016 et C/6_____/2017 et à la suspension de la présente procédure jusqu'à droit connu dans ces causes, principalement, à l'inefficacité du congé notifié le 22 septembre 2017 et, subsidiairement, à son annulation.

S'agissant de la suspension, ils ont relevé que la contre-créance opposée en compensation faisait l'objet de la cause C/1_____/2016; l'instruction de celle-ci était déjà à un stade avancé; instruire, dans la présente affaire, à titre préjudiciel la question de l'existence de la contre-créance invoquée en compensation reviendrait à instruire deux fois la même question. Le sort de la procédure dépendait donc de

celle de la cause C/1_____/2016, si bien qu'il se justifiait de la suspendre jusqu'à droit connu dans cette dernière.

ee. Dans leur réponse du 20 mars 2018, les bailleuses ont conclu, sur le fond, à ce que les résiliations notifiées aux locataires le 22 septembre 2017 pour le 31 octobre 2017 soient déclarées valables et à ce qu'aucune prolongation de bail ne leur soit accordée. A titre préalable, elles ont conclu au refus de l'apport des causes C/1_____/2016 et C/6_____/2017 à la présente cause et au refus de la suspension de cette dernière jusqu'à droit connu dans les causes C/1_____/2016 et C/6_____/2017.

Elles ont fait valoir que la procédure en contestation du congé immédiat, notifié en application de l'art. 257d CO, ne pouvait être suspendue jusqu'à droit connu dans la procédure relative à la contre-crédance invoquée en compensation, sauf si une décision définitive était imminente dans cette dernière procédure. En matière de résiliation pour défaut de paiement, le juge était contraint d'instruire rapidement la procédure; or, une décision n'était pas imminente dans la cause C/1_____/2016, puisque dix-neuf témoins devaient être entendus selon l'ordonnance de preuve rendue par le Tribunal en janvier 2018; les locataires, en choisissant de compenser le loyer réclamé avec une contre-crédance plutôt que de le consigner l'avaient fait à leurs risques et périls; les conditions d'une suspension n'étaient donc pas réunies.

A l'appui de leur réponse, les bailleuses ont produit le procès-verbal d'audience établi le 18 décembre 2017 dans les causes C/1_____/2016 et C/6_____/2017 lors de laquelle les parties ont été entendues.

E_____ a déclaré à cette occasion que les locataires n'avaient jamais refusé de restituer l'appartement mis provisoirement à leur disposition et avaient simplement demandé que leur soit installé un bureau et que les bailleuses se chargent du déménagement; il leur fallait un bureau qui puisse être occupé par dix personnes à savoir 100 m²; dès que ce bureau leur serait fourni, l'appartement serait libéré; initialement, les locataires avaient eux-mêmes installé des toilettes au rez-de-chaussée, mais cet espace avait été supprimé et les toilettes déplacées; les toilettes nouvellement installées par les bailleuses n'étaient pas adaptées pour des personnes handicapées.

M_____, représentant la régie, a contesté les propos de E_____. Selon lui, les déménageurs s'étaient rendus sur place; les locaux étaient équipés d'installations téléphoniques et informatiques; la précitée s'était opposée au déménagement. Il avait été proposé, comme indemnisation, d'embellir les locaux; chaque fois que les architectes voulaient discuter des finitions avec les locataires, ceux-ci refusaient de discuter de sorte qu'après deux ans d'attente, les bailleuses avaient dû choisir elles-mêmes les finitions avec les architectes; les locataires soutenaient

maintenant qu'il ne s'agissait pas des finitions qu'ils voulaient. En vue de respecter les normes légales, les architectes avaient dû déplacer les toilettes au rez-de-chaussée pour répondre aux normes pour personnes handicapées.

ff. Dans leur réplique du 2 mai 2018, les locataires ont persisté dans leurs précédentes conclusions, leurs écritures ne contenant aucun nouveau développement s'agissant de la question de la suspension de la procédure.

Dans leur duplique du 22 mai 2018, les bailleuses ont également persisté dans leur précédentes conclusions, notamment sur la question de la suspension. Elles ont produit le procès-verbal d'audience du 9 avril 2018 établi dans les causes C/1_____/2016 et C/6_____/2017 lors de laquelle L_____ a été entendu comme témoin.

Il résulte des déclarations de ce témoin que les toilettes, prévues au sous-sol selon le protocole d'accord, avaient finalement été installées au rez-de-chaussée pour des questions de sécurité, notamment afin que la clientèle du restaurant n'accède pas aux sous-sols de l'immeuble; la perte de surface induite par ce déplacement avait été compensée par la remise d'un local au sous-sol; ce local ne compensait pas intégralement cette perte de surface, plus la cave prévue initialement, mais la remise d'un local plus grand au sous-sol pouvait être envisagée; s'agissant des 7 m² manquants suite à la création de la cage d'escalier, aucun accord financier n'avait pu être trouvé entre les parties.

gg. Lors de l'audience des débats du 31 août 2018, les locataires ont sollicité la suspension de la présente cause jusqu'à droit jugé dans la cause C/8_____/2016.

Ils ont notamment produit une demande de complément à l'autorisation de construire DD 4_____ déposée par N_____ le 12 janvier 2017, pour le compte des bailleuses, portant notamment sur la modification des locaux sanitaires dans l'arcade et la fermeture des accès de celle-ci aux parties communes de l'immeuble.

Les locataires ont également déposé le procès-verbal d'audience du 11 juin 2018 établi dans les causes C/1_____/2016 et C/6_____/2017 lors de laquelle O_____, ancien employé de la régie C_____ et chargé du suivi des chantiers, a été entendu comme témoin. Celui-ci a confirmé que les sanitaires au sous-sol avaient été déplacés, sur demande des propriétaires, au rez-de-chaussée de l'arcade; cette modification portait également sur la fermeture des accès aux communs de toute l'arcade; il y avait effectivement eu une surface de l'ordre de quelques mètres carrés d'emprise de la nouvelle cage d'escaliers sur la surface de l'arcade; pour compenser, les locataires s'étaient vus attribuer un local équipé pour l'installation d'un sanitaire au sous-sol, qui finalement avait été créé dans l'arcade sur demande du propriétaire.

Les bailleuses se sont opposées à toute suspension, dès lors que les pièces versées à la procédure suffisaient au Tribunal pour rendre une décision, rappelant que le retard accumulé dans les indemnités d'occupation des locaux s'élevait à 92'205 fr.

Après délibérations, le Tribunal a prononcé à l'issue de l'audience la suspension de la procédure jusqu'à droit jugé dans la cause C/1_____/2016. La suspension a ensuite été confirmée par l'ordonnance attaquée.

EN DROIT

1. **1.1** Le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC) et contre les autres décisions et ordonnances d'instruction de première instance dans les cas prévus par la loi (art. 319 let. b ch. 1 CPC) ou lorsqu'elles peuvent causer un préjudice difficilement réparable (ch. 2).

Les ordonnances d'instruction sont susceptibles d'un recours immédiat dans les dix jours à compter de leur notification (art. 321 al. 1 et 2 CPC).

La décision ordonnant la suspension de la procédure en application de l'art. 126 CPC constitue également une ordonnance d'instruction (arrêt du Tribunal fédéral 5A_878/2014 du 17 juin 2015 consid. 3.3). La décision de suspension se caractérise par le fait qu'elle met la procédure à l'arrêt («Stillstand»; STAEHELIN, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO), 3^{ème} éd. 2016, n. 3 ad art. 126 CPC). Conformément à l'art. 126 al. 2 CPC, cette décision peut faire l'objet d'un recours indépendamment d'un risque de préjudice difficilement réparable.

Le recours dirigé contre une ordonnance d'instruction doit être formé par écrit, motivé et déposé auprès de l'instance de recours dans un délai de dix jours à compter de la notification de la décision (art. 321 al. 1 et 2 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 5A_878/2014 du 17 juin 2015 consid. 3.3).

1.2 Interjeté en temps utile et dans la forme prescrite par la loi, le recours est en l'espèce recevable.

1.3 Selon l'art. 326 al. 1 CPC, les conclusions, les allégations de fait et les preuves nouvelles sont irrecevables.

Les pièces nouvelles produites par les recourantes (70 à 74) ainsi que les allégations de fait s'y rapportant sont donc irrecevables.

1.4 Dans le cadre d'un recours, le pouvoir d'examen de la Cour est limité à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

2. Les recourantes reprochent au Tribunal, d'une part, d'avoir violé leur droit d'être entendues en raison de l'absence de toute motivation de l'ordonnance rendue le 31 août 2018 et, d'autre part, d'avoir violé l'art. 126 CPC qui réglemente les conditions autorisant la suspension d'une procédure.

2.1 **2.1.1** Le droit d'être entendu, ancré à l'art. 29 al. 2 Cst. en tant que garantie constitutionnelle minimale, se trouve réglé au niveau légal par l'art. 53 CPC, pour le domaine d'application du CPC. La jurisprudence développée par le Tribunal fédéral en relation avec l'art. 29 al. 2 Cst. doit aussi être prise en compte pour l'interprétation de cette disposition (arrêts du Tribunal fédéral 5A_465/2014 du 20 août 2014 consid. 5.1; 5A_805/2012 du 11 février 2013 consid. 3.2.3; 5A_109/2012 du 3 mai 2012 consid. 2.1; 5A_31/2012 du 5 mars 2012 consid. 4.3 et les références).

Le droit d'être entendu est un grief de nature formelle dont la violation entraîne l'annulation de la décision attaquée indépendamment des chances de succès du recours sur le fond (ATF 127 V 431 consid. 3d/aa), qu'il convient d'examiner avant tout autre (ATF 135 I 279 consid. 2.6.1; 124 I 49 consid. 1).

Une violation du droit d'être entendu qui n'est pas particulièrement grave peut être exceptionnellement réparée devant l'autorité de recours lorsque l'intéressé jouit de la possibilité de s'exprimer librement devant une telle autorité disposant du même pouvoir d'examen que l'autorité précédente sur les questions qui demeurent litigieuses (ATF 136 III 174 consid. 5.1.2; 133 I 201 consid. 2.2; arrêts du Tribunal fédéral 5A_126/2018 du 14 septembre 2018 consid. 5 et 6; 5A_897/2015 du 1^{er} février 2016 consid. 3.2.2), et qu'il n'en résulte aucun préjudice pour le justiciable (ATF 136 III 174 consid. 5.1.2 a contrario).

2.1.2 La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu le devoir pour le juge de motiver sa décision, afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et exercer son droit de recours à bon escient. Pour répondre à ces exigences, le juge doit mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 135 III 513 consid. 3.6.5; 134 I 83 consid. 4.1). L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits mais peut se limiter à ceux qui, sans arbitraire, apparaissent pertinents (ATF 124 II 146 consid. 2).

2.2 En vertu de l'art. 126 CPC, le tribunal peut ordonner la suspension de la procédure si des motifs d'opportunité le commandent. La procédure peut notamment être suspendue lorsque la décision dépend du sort d'un autre procès.

Cette suspension doit correspondre à un vrai besoin. Il peut s'agir par exemple, comme l'art. 126 al. 1 CPC le spécifie, d'attendre la décision qui sera rendue dans un autre procès et qui peut avoir une influence déterminante sur la procédure pendante (HALDY, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd. 2019, n. 5 ad art. 126 CPC).

Dès lors qu'elle contrevient à l'exigence de célérité de la procédure, imposée par les art. 29 al. 1 Cst et 124 al. 1 CPC, la suspension ne peut être ordonnée qu'exceptionnellement, en présence d'un motif objectif sérieux, en particulier lorsqu'il s'agit d'attendre le jugement principal d'une autorité compétente permettant de trancher une question de nature préjudicielle (ACJC/617/2018 du 15 mai 2018 consid. 2.1.1; ATF 119 II 386 consid. 1b).

Le juge doit procéder à une pesée des intérêts des parties, l'exigence de célérité devant l'emporter en cas de doute (ACJC/617/2018 du 15 mai 2018 consid. 2.1.1; arrêt du Tribunal fédéral 9C_293/2014 du 16 octobre 2014 consid. 2.2.2; ATF 135 III 127 consid. 3.4).

2.3 Selon l'art. 257d al. 1 CO, lorsque le locataire d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux est en retard dans le paiement de loyers ou frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai, de trente jours au moins, et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai il résiliera le bail. En cas de non paiement dans le délai, il peut, moyennant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois, résilier le bail en application de l'art. 257d al. 2 CO.

En matière d'évacuation pour défaut de paiement du loyer, le juge doit examiner d'office si la créance invoquée par le bailleur existe, si elle est exigible, si le délai imparti est conforme à l'art. 257d al. 1 CO, si l'avis comminatoire était assorti d'une menace de résiliation de bail en cas de non paiement dans le délai imparti, si la somme réclamée n'a pas été payée et si le congé satisfait aux exigences de forme prévues par la loi (ACJC/1303/2008 du 3 novembre 2008 et réf. citées).

En vertu de l'art. 257c CO, le locataire doit payer le loyer et, le cas échéant, les frais accessoires, à la fin de chaque mois, mais au plus tard à l'expiration du bail, sauf convention ou usage local contraire.

La compensation présuppose une déclaration de compensation (art. 124 al. 1 CO). Le locataire (ou le bailleur) doit informer l'autre partie de manière non équivoque, de préférence par écrit et sous pli recommandé, de sa décision d'invoquer la compensation (LACHAT, Le bail à loyer, 2^{ème} éd. 2019, p. 381).

La compensation peut intervenir en tout temps, même en cours de procès. Toutefois, lorsqu'il est en demeure dans le paiement de son loyer (art. 257d CO), le locataire doit invoquer en compensation une créance certaine dans le délai

comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO. A défaut, il ne pourra pas faire obstacle à la résiliation anticipée du bail (LCHAT, op. cit., p. 381).

Le locataire mis en demeure de payer un arriéré de loyer au sens de l'art. 257d CO a la possibilité d'opposer en compensation une contre-créance contestée; la déclaration de compensation doit toutefois intervenir avant l'échéance du délai de grâce (ATF 119 II 241 consid. 6b/bb p. 248; arrêt du Tribunal fédéral 4C.212/2006 du 28 septembre 2006 consid. 3.1.1, in CdB 2007 22; cf. toutefois arrêt du Tribunal fédéral 4A_472/2008 du 26 janvier 2009 consid.4.2.3, in RtiD 2009 II 681, qui exclut une telle possibilité dans une situation où la loi permet de consigner le loyer). Si le bailleur donne néanmoins le congé et si le locataire en conteste la validité en soutenant avoir payé son dû par compensation, le juge devra à titre préjudiciel se prononcer sur l'existence et le montant de la contre-créance, et partant instruire sur ce point. Cela étant, il y a lieu de tenir compte des spécificités de la cause. La loi prévoit que si le paiement du loyer n'intervient pas durant le délai de grâce, le congé peut être donné avec un délai de trente jours pour la fin d'un mois (art. 257d al. 2 CO); une prolongation de bail est exclue (art. 272a al. 1 let. a CO). Cette réglementation légale signifie que le locataire mis en demeure doit évacuer l'objet loué dans les plus brefs délais s'il ne paie pas le loyer en retard. L'obligation du juge de se prononcer sur la contre-créance invoquée en compensation ne saurait prolonger la procédure en contestation du congé de façon à contrecarrer la volonté du législateur de permettre au bailleur de mettre fin au bail et d'obtenir l'évacuation du locataire dans les plus brefs délais : cette volonté découle des règles de droit matériel évoquées ci-dessus, sans qu'il soit nécessaire de trancher la question de savoir si la contestation de l'efficacité du congé relève de la procédure ordinaire ou simplifiée (cf. ATF 139 III 457 consid. 5.3 in fine, qui laisse la question indécise). Invoquer la compensation avec une contre-créance contestée ne doit pas être un moyen susceptible de conduire à une prolongation du séjour indu du locataire dans l'objet loué. La contre-créance invoquée en compensation doit dès lors pouvoir être prouvée sans délai; si une procédure relative à la contre-créance est pendante devant une autre instance, il ne saurait être question de suspendre la procédure en contestation de congé jusqu'à droit connu dans l'autre procédure, sauf si une décision définitive est imminente. Cette restriction se justifie d'autant plus que le locataire qui prétend avoir une créance en réduction de loyer ou en dommages-intérêts pour cause de défauts de l'objet loué n'est pas en droit de retenir tout ou partie du loyer échu; il n'a en principe que la possibilité de consigner le loyer, l'art. 259g CO étant une *lex specialis* par rapport à l'art. 82 CO (AUBERT, in *Droit du bail à loyer et à ferme*, 2^{ème} éd. 2017, n. 6 ad art. 259g CO; LCHAT, op. cit., p. 341). Il est donc dans son tort s'il retient le loyer, ce qui a même conduit une fois la Cour de céans à exclure la possibilité d'opposer en compensation une créance fondée sur les défauts de la chose louée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_472/2008 du 26 janvier 2009 consid. 4.2.3, in RtiD 2009 II 681). Si le locataire passe outre,

il peut toujours, à réception de l'avis comminatoire, éviter la résiliation du bail en payant le montant dû ou en le consignait et ainsi éviter le congé et la procédure judiciaire en contestation de ce congé. S'il se décide néanmoins à compenser avec une contre-crédance contestée, il fait ce choix à ses risques et périls. LACHAT relève dans ce sens que le locataire peut se libérer en compensant avec une «crédance certaine» (LACHAT, op. cit., ch. 15.3.7 p. 381 et ch. 30.2.3.5 p. 880) (arrêts du Tribunal fédéral 4A_140/2014 et 4A_250/2014 consid. 5.2 in SJ 2015 I 1; ACJC/931/2017 du 2 août 2017 consid. 2.3).

2.4 2.4.1 En l'espèce, l'ordonnance du 31 août 2018 prononce la suspension de la cause jusqu'à droit jugé dans la cause C/1_____/2016 sans autre motivation.

S'agissant de la motivation de la décision, le Tribunal s'est contenté d'indiquer que la cause devait être suspendue jusqu'à droit jugé dans la cause C/1_____/2016. L'on comprend toutefois que les premiers juges ont considéré cette suspension justifiée par l'existence d'une procédure pendante entre les parties et que la décision à rendre dans cette dernière pouvait avoir une influence déterminante sur la présente procédure.

Un éventuel manque de motivation peut, en toute hypothèse, être réparé par la Cour, qui, dans le cadre de son pouvoir d'examen attaché au présent recours, dispose d'un plein pouvoir de cognition en droit. Les recourantes ont eu la possibilité de s'exprimer librement sur la question de la suspension dans leur recours et leur réplique.

Le grief de violation du droit d'être entendu n'est donc pas fondé.

2.4.2 Reste donc à examiner si la décision du Tribunal de suspendre la cause jusqu'à droit jugé dans la cause C/1_____/2016 est conforme à l'art. 126 CPC.

Les recourantes reprochent aux premiers juges d'avoir violé l'art. 126 al. 1 CPC; le congé notifié aux intimées le 22 septembre 2017 pour défaut de paiement au sens de l'art. 257d CO contraignait le Tribunal à instruire rapidement la procédure, qui ne pouvait être suspendue jusqu'à droit jugé dans la procédure parallèle opposant les parties (cause n° C/1_____/2016); faute de décision imminente devant être rendue dans cette cause, la suspension ne pouvait être ordonnée, conformément à la récente jurisprudence du Tribunal fédéral en la matière selon laquelle la contre-crédance évoquée en compensation par le locataire pour faire obstacle à un congé pour défaut de paiement doit être prouvée sans délai.

De leur côté, les intimés soutiennent que la cause n° C/1_____/2016 opposant les parties permettra de déterminer si le loyer réclamé pour l'arcade louée était bien exigible, exigibilité que les intimés contestent en se fondant sur la violation du protocole d'accord du 14 août 2014 et sur une importante réduction de la surface locative à la suite de la réintégration des locaux; en outre, cette procédure

déterminera également le fondement de la contre-créance qu'ils ont opposée en compensation dans le délai comminatoire de 30 jours, point qui devra être instruit et tranché de manière préjudicielle pour examiner la validité du congé notifié pour défaut de paiement; la décision à rendre dans cette cause est imminente, si bien que la suspension de la cause se justifie afin d'éviter des jugements contradictoires et une instruction double sur les mêmes questions.

Il résulte du protocole d'accord du 14 août 2014 que les parties ont choisi de régler les modalités d'usage des locaux pendant le chantier et les conditions financières de l'occupation de l'arcade et du logement de remplacement mis provisoirement à disposition des intimés.

Le chiffre 17 de ce protocole prévoit une réduction de 50% du loyer et des charges pour une période de 12 mois fermes à compter du 1^{er} septembre 2014, période prolongeable jusqu'à ce que les intimés aient eu l'occasion d'exploiter les locaux entièrement après leur réintégration et ce pendant une durée minimum de 6 mois. Les parties ont en outre expressément convenu que cette période d'exploitation de six mois devait débiter dès que les travaux à la charge de la direction des travaux (DT) à l'intérieur de la surface louée seraient terminés, à l'exclusion de la rénovation des fenêtres.

Il résulte des déclarations des parties et des témoins entendus dans la cause C/1_____/2016 qu'il n'est, à ce stade de l'avancement de la procédure, pas possible de déterminer si les locaux de l'arcade étaient entièrement exploitables lors de la réintégration de cette dernière le 19 décembre 2016 et si les travaux devant être exécutés par la direction des travaux des recourantes à l'intérieur de la surface louée étaient terminés. L'établissement de ces divers points de fait nécessitent qu'une instruction complète puisse être menée, notamment pour établir si, comme le soutiennent les recourantes, les intimés sont à l'origine, par une attitude chicanière et non coopérative, de l'impossibilité de terminer les travaux d'aménagement de l'arcade en conformité du protocole d'accord du 14 août 2014, ou si, au contraire et comme soutenu par les intimés, le manque de collaboration provient des recourantes et de la direction des travaux qui ont refusé notamment d'établir des plans d'exécution comprenant les souhaits et besoins des locataires en matière d'aménagement des locaux et ont remis des locaux non-conformes au protocole d'accord.

Il découle également des divers éléments versés à la procédure que la surface de l'arcade a été réduite de plusieurs m², ce en raison de la création d'une cage d'escalier dans les parties communes de l'immeuble, mais également de l'installation de WC à l'intérieur de l'arcade alors même que le protocole du 14 août 2014 avait prévu qu'ils soient créés en sous-sol, avec un accès direct et sécurisé par le rez-de-chaussée. En l'état, l'instruction du dossier ne permet pas de déterminer si cette perte d'espace a été compensée par la mise à disposition

d'espaces supplémentaires en sous-sol, comme semblent l'avoir indiqué les représentants des recourantes lors de leurs auditions. Sur ce point également, une instruction complète doit être menée.

L'établissement de ces faits permettra de déterminer si les travaux à l'intérieur de l'arcade étaient bien terminés lors de la réintégration de l'arcade le 19 décembre 2016 et si cette dernière était entièrement exploitable pendant une durée minimum de 6 mois. En cas de réponse négative, les recourantes ne pouvaient réclamer, par l'avis comminatoire notifié le 11 août 2017, le loyer réduit de 50% dès le 1^{er} janvier 2017, ni le loyer complet à compter du 1^{er} août 2017, faute de réalisation de la condition d'exigibilité fixée dans le protocole d'accord d'entente entre les parties.

Or, la cause C/1_____/2016 pendante entre les parties depuis l'introduction au Tribunal le 5 septembre 2016, vise les conclusions des locataires tendant à obtenir diverses réductions et exemptions de loyer, le paiement de dommages-intérêts de 390'997 fr. et que les bailleressexes exécutent l'accord du 14 août 2014. L'instruction de cette cause ne se limite pas aux prétentions en réduction de loyer pour défaut de la chose louée et en dommages-intérêts des locataires et donc au bien-fondé de la contre-créeance invoquée par les intimés en compensation des loyers et charges réclamés par l'avis comminatoire du 11 août 2017. Elle concerne également l'exigibilité des loyers et charges depuis la réintégration de l'arcade par les intimés et les prétentions en exécution du protocole d'accord du 14 août 2014.

En cela, la présente espèce se distingue notablement de celle de l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_140/2014 du 6 août 2014 où l'exigibilité des loyers et charges réclamés dans l'avis comminatoire n'était pas remise en question.

Le Tribunal a ainsi fait une juste application de l'art. 126 CPC en ordonnant la suspension de la présente cause jusqu'à droit jugé dans la cause C/1_____/2016 dès lors que le sort de ce procès pendant est susceptible de déterminer l'exigibilité ou non des loyers et charges réclamés par les recourantes par l'avis comminatoire du 11 août 2017. En d'autres termes, l'issue de cette procédure permettra de déterminer si les intimés sont débiteurs des montants réclamés dans l'avis comminatoire et dont le non-paiement a fondé le congé du 22 septembre 2017, contesté dans la présente procédure.

Des motifs d'opportunité et d'économie de procédure commandent également d'attendre la décision qui sera rendue dans la cause C/1_____/2016; en effet, les prétentions des intimés opposées en compensation sont connues de longue date des recourantes et ont fait l'objet d'une demande introduite auprès du Tribunal le 5 septembre 2016, soit près d'une année avant la notification de l'avis comminatoire. Les intimés ont donc offert à temps des moyens de preuve suffisants pour prouver leur contre-créeance; la compensation n'a pas été évoquée

dans une volonté dilatoire visant à retarder l'examen de la validité du congé du 22 septembre 2017. En cela également, la présente espèce diffère de celle faisant l'objet de l'arrêt du Tribunal fédéral précité où la contre-crédence invoquée en compensation ne faisait pas encore, au moment où elle avait été invoquée, l'objet d'une action qui n'avait été introduite que quatre mois plus tard.

Compte tenu de ces circonstances particulières et de la complexité d'un litige qui oppose les parties depuis plus de cinq ans, une exception au principe de célérité attachée à la procédure simplifiée se justifie dans la présente espèce dans l'attente d'une décision qui aura une influence déterminante sur la présente procédure.

C'est donc à bon droit que le Tribunal a ordonné la suspension de la présente cause jusqu'à droit jugé dans la cause C/1_____/2016.

2.5 Le recours sera rejeté et l'ordonnance querellée confirmée.

- 3.** A teneur l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable le recours formé le 18 septembre 2018 par A_____ SA, B_____ SA et D_____ SA contre l'ordonnance OTBL/94/2018 rendue le 31 août 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24047/2017-6-OSB.

Au fond :

Le rejette.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF indéterminée.