



POUVOIR JUDICIAIRE

C/4515/2017

ACJC/1729/2020

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 7 DECEMBRE 2020**

Entre

1) **A** _____ et **B** _____ SA, p.a. **C** _____,2) **D** _____, sise _____,

appelantes d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 8 mars 2019, représentées par la **C** _____, rue de Richemont 19, 1202 Genève, en les bureaux de laquelle elles font élection de domicile,

et

1) **E** _____ et **F** _____, sises _____,

2) **Madame G** _____ et **Monsieur H** _____, domiciliés _____, intimés, comparant tous quatre par Me Jonathan COHEN, avocat, rue Saint-Ours 5, 1205 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 08.12.2020.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/205/2019 du 8 mars 2019 notifié aux parties le 14 mars 2019, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a constaté que le congé du 3 février 2017 notifié à G_____, H_____, E_____ et F_____ pour le 31 mars 2017, portant sur l'arcade commerciale située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [nos] _____, rue 1_____ à Genève était inefficace (ch. 1 du dispositif), que le congé du 3 février 2017 notifié aux précités pour le 31 mars 2017, portant sur l'appartement de quatre pièces et demi situé au 5^{ème} étage de l'immeuble sis [no.] _____, rue 1_____ à Genève était inefficace (ch. 2), que le congé du 13 mars 2017 notifié aux précités pour le 30 juin 2017 portant sur l'arcade commerciale située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [nos] _____, rue 1_____ à Genève était inefficace (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).
- B. a.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 12 avril 2019, A_____, B_____ SA et D_____ (ci-après : les bailleuses ou les appelantes) ont formé appel contre ce jugement. Elles sollicitent, principalement, l'annulation dudit jugement pour violation des art. 30 al. 1 Cst et 6 par. 1 CEDH et le renvoi de la cause au Tribunal pour qu'il rende un nouveau jugement. Subsidièrement, elles concluent à l'annulation des chiffres 1 à 4 du dispositif du jugement, à ce que les résiliations notifiées à G_____, H_____, E_____ et F_____ le 3 février 2017 pour le 31 mars 2017 pour l'arcade commerciale située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue 1_____ [nos] _____ à Genève et pour l'appartement de quatre pièces et demi situé au 5^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____ [no.] _____ à Genève soient déclarées valables, et à ce qu'aucune prolongation de bail ne soit accordée, à ce que la résiliation notifiée le 13 mars 2017 pour le 30 juin 2017 à G_____, H_____, E_____ et F_____ pour l'arcade commerciale située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue 1_____ [nos] _____ à Genève soit déclarée valable, à ce qu'aucune prolongation de bail ne soit accordée, à ce qu'aucune indemnité ne soit accordée à G_____, H_____, E_____ et F_____ et au déboutement de ces derniers.
- b.** Dans leur réponse du 28 mai 2019, G_____, H_____, E_____ et F_____ (ci-après : les locataires ou les intimés) ont conclu, principalement, au rejet de l'appel, subsidièrement, à l'apport de la procédure C/2_____/2016 et à l'annulation des congés, plus subsidièrement, à l'apport de la procédure C/2_____/2016, à l'octroi d'une prolongation de bail d'une durée de six ans et à ce qu'il soit statué sur les conséquences pécuniaires du congé (art. 266g al. 2 CO) en leur octroyant 390'997 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} avril 2015 et un montant équivalant à la totalité des loyers jusqu'à la prochaine échéance ordinaire du bail et la période de protection de l'art. 271a CO.

c. Par réplique du 21 juin 2019, les appelantes ont conclu au déboutement des intimés et à l'irrecevabilité de la conclusion prise en octroi d'une indemnité fondée sur l'art. 266g al. 2 CO. Elles ont pour le surplus persisté dans leurs précédentes conclusions.

d. Par duplique du 16 juillet 2019, les intimés ont persisté dans leurs précédentes conclusions.

e. Le 12 août 2019, 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 _____, J _____ SA et K _____ (ci-après : les bailleurs) ont remis à bail à E _____, F _____, H _____ et G _____ (ci-après : les locataires) une arcade d'environ 210 m² au rez-de-chaussée et un parking intérieur n^o _____ dans l'immeuble sis [no.] _____, rue 1 _____, 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, auquel s'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 pour la remise en état des locaux, selon l'art. 8 al. 2 des clauses particulières.

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 également 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 (art. 21 des clauses particulières).

Il était également prévu que pourrait y être exploitée, à titre occasionnel, une buvette/café qui devrait faire l'objet d'une autorisation du DALE; cette buvette/café ne pourrait pas dépasser la surface maximale de 30 m².

Depuis janvier 2017, les bailleuses sont A _____, B _____ SA et D _____ (ci-après : les bailleuses) (cf. ACJC/603/2017 du 22 mai 2017).

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 rue 1 _____ [no.] _____. L'arcade était implantée au [nos] _____, rue 1 _____. 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 2010 au 31 décembre 2010 était accordée.

c. Le 9 août 2012, le Département de l'urbanisme a autorisé l'aménagement d'un café-restaurant dans les locaux loués, faisant droit à la demande APA déposée par G _____ et H _____ et avalisée par les propriétaires le 27 août 2010. L'établissement n'était, 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 que les propriétaires étaient au bénéfice d'autorisations de construire leur permettant de réaliser des travaux de surélévation des immeubles sis [nos] _____, rue 1 _____ et [no.] _____, boulevard 3 _____ [GE] impliquant la construction de logements dont une partie en habitat mixte (HM).

Les travaux allaient affecter directement les locaux des locataires dès lors que la structure du nouveau bâtiment traverserait intégralement la galette sise au [nos] _____, rue 1 _____ et que les fondations seraient entièrement transformées.

Lors d'une séance d'information du 9 avril 2014 à laquelle G _____ et H _____ ont assisté, ces derniers ont été informés de ce que le chantier devait débuter en juin 2014 pour une durée globale de 18 mois environ et que les travaux de renforcement dureraient six mois environ.

Il résulte des autorisations versées à la procédure que l'immeuble sis rue 1 _____ devait être surélevé de deux étages en vue de la création de quatre appartements, celui sis au _____ [no], boulevard 3 _____ d'un étage en vue de la création de deux appartements, et celui sis rue 1 _____ [nos] _____ de six étages avec la création de vingt-cinq logements.

Selon le préavis sécurité émis par le DCTI, l'évacuation totale des immeubles sis rue 1 _____ [nos] _____ 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 [no.] _____, rue 1_____ et de cinq appartements au [no.] _____, boulevard 3_____, et leur relogement, la typologie de ces logements devant être modifiée en raison de la fermeture des fenêtres en pignon et de la suppression du balcon nécessitées 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 réglementer 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 1_____ [no.] _____. 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 (ex-locataire M_____) de l'immeuble sis [no.] _____, rue 1_____ 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 [no.] _____, rue 1_____ 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'auraient 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 bailleurs ont indiqué être ouverts à un dédommagement pour les désagréments liés aux deux jours que nécessitait l'exécution de ces travaux; 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 soient respectés.

h. Le 21 août 2015, les bailleurs 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; ils 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 trouver 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.

Il était en outre fait état d'insultes et injures proférées à l'endroit des ouvriers chargés d'intervenir sur le chantier, de menaces adressées à d'autres ouvriers au moyen d'un couteau le 5 mai 2015 et du jet d'un pied d'échafaudage de 7 kg depuis le 5^{ème} étage de l'immeuble le 19 août 2015.

Plainte pénale avait été déposée par la C_____ et N_____ le 28 août 2015 à l'encontre de G_____.

i. Dans sa réponse du 28 septembre 2015, F_____ a indiqué joindre à son envoi un plan coté 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 prévus dans le bail après la fin 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 et ne répondait 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 bailleurs étaient mis en demeure de 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.

S'agissant des infractions pénales reprochées (menaces, insultes, jet d'un pied d'échafaudage), elles étaient contestées en bloc, G_____ niant notamment avoir empêché les ouvriers mandatés d'exécuter leur travail.

j. La plainte du 28 août 2015 contre G_____ pour menaces, injures, dommages à la propriété et mise en danger de la vie d'autrui a été classée par ordonnance du Ministère public du 6 juin 2016 (P/8_____/2015).

La plainte pour dommages à la propriété, menaces proférées le 5 mai 2015 et tentative de lésions corporelles simples pour les événements du 19 août 2015 (jet d'un pied d'échafaudage) a été classée pour tardiveté, la plainte pénale n'ayant pas été déposée dans le délai de 3 mois prescrit par la loi.

S'agissant de la mise en danger de la vie d'autrui, l'instruction n'ayant pas permis de déterminer que le pied d'échafaudage avait été lancé, il n'existait aucun soupçon de réalisation de l'infraction et aucun indice de danger imminent ou concret pour la vie.

Quant aux injures proférées, elles étaient contestées par G_____ et n'avaient pas été suffisamment définies s'agissant des dates et des termes exacts proférés; faute de demande d'audition du moindre témoin direct, il se justifiait de classer également cette infraction.

Le Ministère public, à l'appui de sa décision, a relevé qu'un chantier tel que celui mené en l'espèce était susceptible de générer des plaintes, insatisfactions, voire ressentiments de toutes parts, notamment de la part des locataires, et a rappelé à G_____ qu'elle n'était pas autorisée à «se faire justice» elle-même, cette dernière étant encouragée à porter ses éventuelles doléances auprès des organismes compétents en matière de contrôle des chantiers.

A l'appui de son refus d'allouer à G_____ une indemnité suite au classement prononcé, le Ministère public a rappelé que *«si les faits dénoncés par les plaignants ne peuvent être prouvés en l'absence de témoins neutres et directs, il n'en demeure pas moins qu'il ressort de l'ensemble du dossier qu'il existe un conflit évident entre les divers intervenants du chantier et la prévenue et que dans ce cadre, cette dernière a pu faire preuve de réactions disproportionnées face à l'exécution quotidienne des travaux»*.

k. Le 6 octobre 2015, la C_____ a contesté la position des locataires, qui résultait d'une mauvaise compréhension de l'accord du 14 août 2014. Les plans définitifs des locaux avaient été remis aux locataires en août 2014 si bien que ceux-ci étaient parfaitement informés des aménagements devant être réalisés dans les locaux. Le retard pris dans l'aménagement des locaux 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.

l. Le 8 octobre 2015, F_____ a précisé que le plan qui avait été 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 parties.

m. Le 23 décembre 2015, les locataires ont indiqué 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 bailleurs étaient mis en demeure de remédier à ce défaut dans les 30 jours sous menace de consignation du loyer.

n. Le 12 janvier 2016, la C_____ a 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.

o. Le 2 mars 2016, les bailleurs ont été informés par l'Office des autorisations de construire (ci-après : l'OAC) que le changement d'affectation de l'appartement de 4,5 pièces au 5^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____ [no.] _____ en bureaux l'avait été sans autorisation.

Par décision notifiée le 29 juillet 2016, l'OAC a refusé le changement d'affectation, sollicité la remise de l'appartement à son état d'origine et prononcé une amende administrative de 20'000 fr.

Cette décision, sur recours des bailleurs, a été annulée par le Tribunal administratif de première instance (TAPI) le 1^{er} décembre 2017. Le dossier a été renvoyé au département pour qu'il poursuive l'instruction d'une autorisation de maintien à titre précaire, et l'amende a été ramenée au montant de 4'000 fr.

Par arrêt du 18 septembre 2018, la Chambre administrative de la Cour de justice, sur recours du Département du territoire (DT), a annulé la décision du TAPI et a confirmé la décision du département de refuser l'autorisation de changement d'affectation. L'amende a été confirmée à hauteur de 4'000 fr.

Le 29 octobre 2018, les bailleuses ont saisi le Conseil d'Etat d'une requête tendant à obtenir l'autorisation à titre précaire de changer provisoirement l'affectation de l'appartement en bureau pour la période du 1^{er} octobre 2014 et jusqu'à restitution effective par les locataires.

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

Elle a remis aux locataires 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 175,6 m² après travaux.

La dernière mouture des plans versés à la procédure et déposés auprès de l'OCIRT le 20 décembre 2016 prévoit la création de toilettes au rez (surface de 8,92 m²), pour une surface nette totale de l'arcade de 168,87 m².

q. 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 [no.] _____, rue 1 _____.

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.

Cette décision a été confirmée par la Cour, suite à l'appel des locataires déposé le 18 juillet 2016 dans lequel les locataires évoquaient des «promoteurs véreux», des «architectes menteurs» et des faux témoignages des représentants de la régie et des bailleurs.

r. Le 22 juillet 2016, la C _____ a mis en demeure les locataires, en particulier G _____, de cesser de tenir des propos insultants, calomnieux, diffamants et attentatoires à l'honneur des propriétaires et des collaborateurs de la régie, ceux-ci étant traités de «menteurs», «espèce de salopards», «promoteurs véreux» et accusés de faux témoignages, sous menace de résiliation immédiate du bail selon l'art. 257f al. 3 CO.

s. Le 5 septembre 2016, les locataires ont ouvert action devant le Tribunal des baux et loyers à l'encontre des bailleurs, 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 bailleurs exécutent les termes de l'accord du 14 août 2014. La cause a été inscrite sous numéro C/2 _____/2016 et est en cours d'instruction auprès du Tribunal.

t. 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. Le 22 septembre 2016, trois variantes d'aménagement des locaux étaient proposées à la direction des travaux par F _____ se fondant sur les plans reçus.

u. Les discussions n'ont pas abouti, chaque partie rendant responsable l'autre d'un manque de collaboration; la C _____ a alors informé les locataires le 10 octobre 2016 que les travaux d'aménagement de l'arcade, en raison de l'annulation d'un

rendez-vous le 3 octobre 2016 devant permettre de finaliser l'aménagement des locaux et 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 1er décembre 2016, l'activité fiduciaire pouvant être déployée dans les nouveaux locaux.

v. Le 1^{er} décembre 2016, les locataires ont informé la C_____ 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 qu'ils étaient en outre inexploitablement notamment en l'absence de toute autorisation de construire délivrée par le département; leur prise de possession était refusée, tout comme la libération de l'appartement mis à disposition au 5^{ème} étage.

w. 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.

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

Ils ont informé la C_____ le 22 décembre 2016 que l'arcade était inutilisable et inexploitable (absence d'autorisation du DALE, 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.

y. Par requête datée du 12 janvier 2017 - mais portant une date d'enregistrement du 6 février 2017 et un accusé de réception du Département du 6 février 2018 -, les bailleuses ont déposé une demande complémentaire à l'autorisation de construire DD 4_____ prévoyant notamment la modification des sanitaires de l'arcade et la fermeture des accès de l'arcade aux locaux communs.

Les enquêtes (témoin O_____) ont confirmé que les sanitaires au sous-sol avaient été déplacés, sur demande du propriétaire, au rez-de-chaussée de l'arcade

dans le cadre de cette demande complémentaire. 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 de sanitaires au sous-sol, qui finalement avaient été installés dans l'arcade sur demande des propriétaires.

z. Le 13 janvier 2017, la C_____ a contesté les propos des locataires, estimant que l'activité fiduciaire pouvait parfaitement être exécutée. 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 fonctionnait pas et il n'y avait pas d'eau dans les salles d'eau.

Il avait été annoté sur l'état des lieux d'entrée contradictoire signé le 19 décembre 2016 entre la régie 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.

aa. Par courrier du 26 janvier 2017, la C_____ a 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 le bail l'arcade et de l'appartement seraient résiliés avec effet immédiat, en application de l'art. 257f al. 3 CO.

Elle a en outre prétendu que G_____ avait fait «sournisement» 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 pendantes.

Elle s'est ensuite déterminée sur ces cinquante-deux points en les contestant pour la plupart.

bb. 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 [no.] _____, rue 1 _____ et sur l'arcade de 176,6 m² sise au rez-de-chaussée des

immeubles sis rue 1 _____ [nos] _____ 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 le 2 mars 2017 par-devant la juridiction des baux et loyers (C/4515/2017 et C/6 _____/2017).

cc. Par courrier du 6 mars 2017 adressé à la C _____, F _____ 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 des cartons de déménagement qui n'avaient toujours pas été livrés.

Elle rappelait aux bailleuses que les locaux de l'arcade du [no.] _____, rue 1 _____ avaient été totalement saccagés par leurs mandataires et que toutes les installations et matériaux lui appartenant restés dans l'arcade avant les travaux avait été détruits, jetés et/ou volés.

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.

dd. 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 rue 1 _____ [nos] _____ 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 bailleuses.

Ces congés ont été contestés le 29 mars 2017 par les locataires par-devant la juridiction des baux et loyers (C/7 _____/2017).

La tentative de conciliation du 26 avril 2017 commune aux trois causes ayant échoué, les locataires ont saisi le Tribunal le 26 mai 2017.

Sur les congés notifiés en application de l'art. 257f al. 3 CO le 3 février 2017, ils ont conclu à leur nullité, subsidiairement à leur inefficacité, et plus subsidiairement, à leur annulation et à l'octroi d'une prolongation de bail de six ans.

Sur le congé notifié en application de l'art. 266g CO le 13 mars 2017, ils ont conclu à sa nullité, subsidiairement à son inefficacité, et plus subsidiairement, à son annulation et à l'octroi d'une prolongation de bail de six ans.

Par ordonnance du 8 juin 2017, le Tribunal a ordonné la jonction des causes C/4515/2017, C/6_____/2917 et C/7_____/2017 sous le numéro de cause C/4515/2017.

ee. Dans leur réponse du 18 juillet 2017, les bailleuses ont conclu au prononcé de la validité des congés notifiés le 3 février 2017 pour le 31 mars 2017 pour l'arcade commerciale située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue 1_____[nos] _____ et pour l'appartement de quatre pièces et demi situé au 5^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____[no.] _____, et à ce qu'aucune prolongation de bail ne soit accordée, et à la validité de la résiliation notifiée le 13 mars 2017 pour le 30 juin 2017 pour l'arcade commerciale, à ce qu'aucune prolongation de bail ne soit accordée et à ce qu'aucune indemnité au sens de l'art. 266g al. 2 CO ne soit allouée.

Elles ont soutenu que les locataires avaient refusé, pour des motifs infondés, les séances fixées pour déterminer l'aménagement futur des locaux de l'arcade, ce qui les avaient conduites à terminer les travaux d'aménagement selon des choix standards; l'appartement de remplacement n'avait pas été restitué malgré divers délais fixés au 1^{er} décembre 2016, 21 décembre 2016 et 24 janvier 2017 et une date de déménagement le 23 janvier 2017.

S'agissant du congé notifié le 13 mars 2017, il faisait suite au courrier des locataires du 6 mars 2017 qui portait des accusations inacceptables et outrageantes à l'endroit des représentants de la régie et de Q_____, constitutives de justes motifs au sens de l'art. 266g CO. Ces nouvelles accusations venaient s'ajouter à de précédentes accusations, injures, diffamations et menaces évoquées dans l'ordonnance pénale du Ministère public du 6 juin 2016 et dans l'appel déposé le 18 juillet 2016 à la Cour.

La rupture du lien de confiance et l'impossibilité de poursuivre le bail découlait également du cumul de divers faits, tels que l'obstruction à l'avancement du chantier, le refus de la création dans l'appartement de remplacement d'une porte-fenêtre en pignon et les frais supplémentaires liés à une création ultérieure de cette porte, le refus de libérer cet appartement malgré trois sommations, la dénonciation auprès du Département à propos du changement d'affectation de ce logement par pures représailles, le retard fautif pris pour réintégrer l'arcade en refusant les demandes de rendez-vous et le refus de laisser intervenir les entreprises dans cette arcade pour procéder à la purge du chauffage et le rajout d'un siphon.

ff. Le 18 décembre 2017, les parties ont été entendues.

G_____ a déclaré 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 déménageurs se chargent du déménagement. Le 2 février 2017, les déménageurs ne s'étaient pas présentés, de sorte qu'ils avaient dû eux-mêmes déménager du matériel dans l'arcade. Il leur fallait un bureau qui puisse comprendre dix personnes à savoir 100 m²; dès que ce bureau leur serait fourni, l'appartement serait libéré. L'arcade n'était pas conforme aux termes du protocole d'accord du 14 août 2014 et était inexploitable en l'état selon l'OCIRT. S'agissant des défauts affectant l'arcade, celle-ci ne disposait en particulier pas de boîte-aux-lettres, ni d'installations informatiques ou de téléphone. 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. Il manquait des toilettes, un point d'eau et une kitchenette dans la partie bureau, les fenêtres fermaient mal et les portes de secours avaient été emmurées. Pour la partie restaurant, il n'y avait pas de fenêtres, la partie cuisine était trop petite et dénuée de ventilation et le bar n'était pas au bon endroit.

G_____ a expliqué que F_____ avait cessé toute activité fiduciaire pour ne conserver que celle de restauration et n'avait plus d'activité dans les locaux du 5^{ème} étage de la rue 1_____, hormis la tenue de la comptabilité; les locataires y exploitaient de petites activités pour le compte de E_____ ou à titre personnel et se trouvaient physiquement dans les locaux de manière alternée pendant la semaine et le week-end. La clientèle de F_____ et le numéro d'appel de celle-ci avaient été cédés à une nouvelle société, P_____ SARL constituée par son beau-fils et à laquelle elle avait apporté des fonds et qui avait pris en location un nouveau local au [no.] _____, rue 9_____, à W_____ [GE]. Cette fermeture de la fiduciaire s'expliquait par le fait que les locaux n'étaient pas exploitables ce qui avait entraîné le licenciement en décembre 2016 de huit collaborateurs sur les onze engagés.

Q_____, représentant les bailleuses et administrateur de A_____, a contesté les propos de G_____. Selon lui, les déménageurs étaient venus sur place et il a contesté que l'appartement du 5^{ème} étage et les locaux au rez-de-chaussée soient réellement exploités; les locaux au rez-de-chaussée étaient équipés d'installations téléphoniques et informatiques; tout était parfait et en ordre; G_____ s'était opposée au déménagement alors même que les déménageurs étaient venus sur place. Il a précisé qu'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. Le plan remis par les locataires était inexécutable et ne correspondait

pas à celui déposé à l'appui de l'autorisation accordée et limitée à de la restauration froide; le restaurant n'avait jamais ouvert entre 2010 et 2014. 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.

gg. Le 19 février 2018, les locataires ont produit, sur requête du Tribunal, une facture des Services Industriels de Genève (SIG) portant sur l'appartement de 4,5 pièces pour un montant de 481 fr. 76 TTC portant sur la période du 3 janvier au 14 décembre 2017 (consommation effective de 2'024 kWh).

hh. Lors des audiences des 9 avril 2018, 11 juin 2018, 17 septembre 2018 et 26 novembre 2018, cinq témoins ont été entendus.

L_____, architecte mandaté par les bailleuses, a déclaré qu'il avait rencontré G_____ avant le début des travaux de surélévation pour lui présenter le projet futur de l'arcade et lui soumettre les plans d'autorisation. Les parties avaient par la suite convenu d'une solution de relogement temporaire durant les travaux dans la mesure où le bâtiment devait être libre de tout occupant. C'est dans ce contexte que le protocole d'accord du 14 août 2014 avait été négocié.

Les plans de l'arcade avaient régulièrement été remis à G_____, afin de permettre aux locataires de communiquer à la direction des travaux leurs souhaits quant aux aménagements intérieurs. En l'absence de directives de leur part, les bailleuses avaient finalement effectué les travaux d'aménagement de l'arcade conformément à l'autorisation, selon des choix standards. Les locaux étaient équipés mais il manquait l'agencement, car les bailleuses attendaient toujours des instructions pour savoir où l'installer; en vue de pouvoir exploiter la cuisine et l'installer, il manquait un plan technique de la cuisine avec son implantation qui était nécessaire pour déposer une demande auprès de l'OCIRT. Des grands carreaux de faïence - par souci d'harmonisation avec l'arcade voisine - avaient été posés au sol et les murs peints en blanc, faute de réponse de G_____ à propos des teintes. Les WC au sous-sol n'avaient pas été réalisés, le passage de la clientèle dans les communs nécessitant de confiner l'espace d'utilisation, et ne respectaient pas les normes pour les personnes handicapées quant à la surface et la largeur des portes. L'arcade disposait de points lumineux et toute la puissance possible en alimentation d'eau avait été tirée; le tube de ventilation avait été tiré et il manquait l'agencement de cuisine tel que souhaité par les locataires et dont avait besoin le cuisiniste pour déposer les plans techniques. Selon le témoin, l'arcade avait été réalisée en conformité aux règles de la construction et aux règles de l'art et ne comprenait aucun danger pour quiconque. Elle était dotée de plusieurs prises électriques et au moins une prise téléphonique qu'il s'engageait à faire raccorder si tel n'était pas déjà le cas. Les bailleuses avaient laissé l'arcade entièrement ouverte avec la possibilité de la fermer pour séparer la partie bureau de la partie restaurant. Le déplacement des toilettes, prévues au sous-sol selon le protocole

d'accord et installées au rez-de-chaussée était intervenu sans consultation préalable des locataires; 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.

L_____ a précisé que le protocole d'accord mettait à charge de la direction des travaux le dépôt des autorisations complémentaires, lesquelles n'avaient pas pu être déposées faute d'explications données par G_____ sur ses desiderata; l'autorisation initiale ne pouvait ainsi être modifiée.

Enfin, le témoin L_____ a expliqué qu'G_____ avait menacé à plusieurs reprises les ouvriers qui étaient intervenus sur l'immeuble sis [no.] _____, rue 1_____. Les entreprises concernées avaient contacté la direction des travaux car elles ne voulaient plus se rendre sur place. G_____ avait également séquestré du matériel de chantier et jeté un pied d'échafaudage par-dessus la barrière; celui-ci était heureusement tombé dans le filet de protection.

O_____, employé au sein de la C_____ SA et chargé du suivi du chantier, a déclaré qu'il avait, dès le début des discussions ayant mené à la signature de protocole d'accord, soumis aux locataires un projet concernant l'aménagement de l'arcade, lequel n'avait jamais été validé. Les bailleuses avaient donc finalement donné instruction de terminer les travaux selon des choix standards, en l'absence de directives de la part des locataires. Ces choix concernaient les finitions des sols, murs et plafonds ainsi que les sanitaires. Actuellement, l'arcade disposait de prises téléphoniques et pour le réseau informatique, ainsi que de l'électricité. Elle était équipée pour une utilisation commerciale. L'arcade disposait également de toutes les conduites nécessaires pour l'installation d'un restaurant. Elle ne comportait, selon le témoin, aucun défaut qui empêcherait son exploitation, quand bien même certains éléments n'avaient pas été installés en l'absence d'instructions de la part des locataires. La demande d'autorisation complémentaire visait à déplacer les sanitaires prévus au sous-sol au rez-de-chaussée de l'arcade; cette modification portait également sur la fermeture des accès aux communs de toute l'arcade, les propriétaires ne souhaitant pas que les locataires aient un accès direct aux locaux communs.

Selon ce qui était prévu dans le protocole d'accord, la kitchenette n'avait pas encore été installée, faute d'instructions données par les locataires; le plan établi suite à une séance du 9 avril 2014 avait été refusé par ces derniers, sans qu'ils n'aient jamais indiqué ce qui leur convenait. Le témoin O_____ n'avait pas remis de clés d'accès à un local au sous-sol aux locataires.

Le témoin a confirmé que la pose des échafaudages sur l'immeuble sis [no.] _____, rue 1 _____ s'était révélée compliquée en raison du comportement de G_____. Cette dernière avait empêché l'accès aux ouvriers, démonté des parties en cours de montage et jeté des pièces et des éléments par le balcon. Il n'avait pas été témoin directement de cet événement mais était intervenu juste après avec les inspecteurs du Département du territoire. L'intervention de la police avait été nécessaire. Il avait été insulté et traité de «salopard» et «menteur» par G_____ lors d'une audience sur mesures provisionnelles.

S_____, associé-gérant de T_____, a déclaré qu'il avait été en charge du déménagement des locataires de l'arcade à l'appartement, lequel s'était en substance bien passé. S'agissant du déménagement de l'appartement à l'arcade, il s'était rendu à tout le moins trois fois sur place, mais les locataires n'étaient pas présents. Préalablement, il avait adressé des courriers aux locataires, lesquels étaient restés sans suite. En dernier lieu, il avait amené des cartons vides aux locataires. En leur absence, c'est leur fils qui lui avait ouvert la porte et lui avait demandé de poser les cartons devant la porte.

U_____, inspecteur du travail auprès de l'OCIRT, délié de son secret de fonction, a déclaré avoir rencontré G_____ à deux reprises, la première fois en 2011, la seconde en 2017. Les plans qui lui avaient été soumis en 2011 étaient conformes à la loi, en ce sens qu'ils comportaient une cuisine avec vue sur l'extérieur et des vestiaires avec douche pour le personnel. En 2017, il s'était rendu dans l'arcade. Les plans remis en 2017 n'étaient pas conformes à la loi car la cuisine n'avait plus de vue sur l'extérieur et qu'il n'y avait plus de vestiaires. Les plans contenaient apparemment l'ensemble de l'arcade, sans qu'il soit évoqué qu'une partie était consacrée à une activité de fiduciaire. Il a confirmé à cet égard qu'il était possible d'exercer une activité fiduciaire dans l'ensemble de l'arcade. Il était, selon lui, possible d'installer au maximum huit postes de travail, sans stockage, dans l'espace «bureau» de la nouvelle arcade.

V_____, fils des époux G_____/H_____, a contesté avoir demandé à S_____ de poser les cartons sur le seuil de l'appartement. Pour le déménagement de l'appartement à l'arcade, des cartons avaient bien été livrés mais en quantité insuffisante. Il a pour le surplus expliqué avoir été employé par la société F_____ entre 2012 et décembre 2017. Tous les employés avaient été licenciés avant son départ. La fiduciaire avait en effet perdu ses clients au vu des mauvaises conditions de travail liées au chantier. Lorsque ses parents avaient loué l'arcade, il s'agissait de locaux bruts. Ils y avaient érigé un mur. La partie administrative consistait en un bureau fermé et un «open-space». S'agissant du côté restaurant, ils avaient fait des branchements et avaient acheté des machines prêtes à être branchées. Il était présent lors de la reprise de possession de l'arcade et a confirmé l'existence des défauts relevés par ses parents. Il ne se rendait dans l'arcade alors que ses parents y allaient ponctuellement. Selon lui, il était risqué de déménager

l'activité fiduciaire dans l'arcade en l'état. En effet et dans la mesure où des travaux du côté restaurant devaient être effectués, cela aurait engendré des nuisances empêchant une exploitation paisible des locaux. En tout état, la surface avait diminué de manière notable.

ii. Par mémoires des 21 et 25 janvier 2019, puis réplique et duplique des 8 et 12 février 2019, les parties ont persisté dans leurs précédents développements et leurs conclusions.

jj. Par ordonnance du 5 mars 2019, notifiée le 8 mars 2019, le Tribunal, compte tenu de la démission du juge assesseur représentant le milieu des bailleurs, a informé les parties que la cause était attribuée à une nouvelle composition.

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; ATF 136 III 196 consid. 1.1).

En l'espèce, le loyer annuel se monte à 54'960 fr., charges non comprises, de sorte que la valeur minimale de 10'000 fr. est atteinte. La voie de l'appel est donc ouverte.

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

1.3 Les litiges portant sur des baux à loyer d'habitation ou de locaux commerciaux sont soumis, en ce qui concerne la protection contre les congés ou la prolongation du bail, aux règles de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC).

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC).

- 2.** Les appelantes font valoir que le jugement querellé doit être annulé au motif que la composition du Tribunal était irrégulière. Le juge assesseur représentant le milieu des bailleurs avait été remplacé le 5 mars - jour de l'ordonnance du

Tribunal annonçant le changement de juge - ou le 8 mars 2019 - date du jugement du Tribunal - et n'avait pas pu valablement prendre connaissance de l'intégralité du dossier et se déterminer avec toute la diligence requise.

2.1 Selon l'art. 88 LOJ, le Tribunal des baux et loyers siège dans la composition d'un juge, qui le préside, d'un juge assesseur représentant les groupements de locataires et d'un juge assesseur représentant les bailleurs.

L'art. 33 LOJ précise que les magistrats titulaires d'une même juridiction et les juges assesseurs d'un même tribunal se suppléent entre eux.

2.2 L'art. 30 al. 1 de la Constitution fédérale prévoit que toute personne dont la cause doit être jugée dans une procédure judiciaire a droit à ce qu'elle soit portée devant un tribunal établi par la loi, compétent, indépendant et impartial. La composition irrégulière d'une autorité constitue une cause d'annulabilité du jugement qui a été rendu (ATF 136 I 207 consid. 5.6 p. 218 ss; arrêts du Tribunal fédéral 9C_683/2012 du 27 mai 2013; 9C_836/2012 du 15 mai 2013).

Les parties à un procès ont droit à ce que participe à la décision seul un juge - ou un juge assesseur - qui a connaissance de leurs allégués et de la procédure probatoire. Selon la jurisprudence, il suffit cependant que le juge intervenant pour la première fois dans un procès ait pu prendre connaissance de l'objet du procès par l'étude du dossier (ATF 117 Ia 133 consid. 1e). Cette exigence est respectée lorsque les mesures probatoires effectuées ont fait l'objet de procès-verbaux figurant au dossier et dont le nouveau juge assesseur a eu la possibilité de prendre connaissance (arrêts du Tribunal fédéral 9C_507/2014 du 7 septembre 2015 consid. 2.3; 8C_656/2013 du 26 août 2014 consid. 3.4; ACJC/1589/2016 du 5 décembre 2016 consid. 3).

2.3 En l'espèce, bien que la composition du Tribunal ait été modifiée après la clôture de l'instruction et le dépôt des plaidoiries finales, il n'apparaît pas que la composition ait été irrégulière, les juges assesseurs d'un même tribunal étant autorisés à se suppléer entre eux. Les appelantes ne soulèvent d'ailleurs aucun motif de récusation sur la personne du magistrat nouvellement membre de la composition.

Rien n'indique que ce dernier n'ait pas pu assurer sa charge avec la diligence requise, ni étudié la totalité du dossier et prendre connaissance des divers procès-verbaux qui retranscrivent les mesures probatoires menées.

Les juges assesseurs qui ont siégé au moment du prononcé du jugement ont pu prendre connaissance du contenu des mesures probatoires et des déclarations des parties, de sorte que les exigences légales ont été respectées.

Quant à l'ordonnance annonçant le changement de composition du Tribunal, le fait qu'elle n'ait été notifiée que six jours avant le jugement querellé ne permet pas encore de retenir un manque de diligence dans la prise de connaissance du dossier par la nouvelle composition du Tribunal. Au contraire, ce temps apparaissait suffisant pour que le dossier puisse être examiné avec suffisamment d'attention par les magistrats assesseurs.

Le grief des appelants est donc infondé.

3. Les appelantes reprochent au Tribunal d'avoir violé l'art. 257f al. 2 et al. 3 CO, en déclarant le congé du 3 février 2017 inefficace tout en refusant de trancher une question préjudicielle déterminante, soit celle de savoir si les travaux d'aménagement de l'arcade à leur charge étaient terminés induisant leur droit de solliciter la restitution de l'appartement de remplacement remis aux intimés; or, la chronologie des faits permettait d'établir que le manque de collaboration à l'exécution des travaux émanait des intimés, ce qui avaient conduit les bailleuses à devoir réaliser l'aménagement de l'arcade selon des choix standards, les autorisant à demander la restitution de l'appartement.

3.1 Aux termes de l'art. 257f al. 3 CO, lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois.

L'avertissement écrit du bailleur doit indiquer précisément quelle violation il reproche au locataire, afin que celui-ci puisse rectifier son comportement. Seules des circonstances exceptionnelles justifient de priver le locataire d'une telle possibilité (arrêts du Tribunal fédéral 4A_162/2014 du 26 août 2014 consid. 2.2; 4A_456/2010 du 18 avril 2011 consid. 3.2, rés. très succinct in JdT 2012 II 110).

La persistance du locataire à ne pas respecter ses devoirs exige que les perturbations se poursuivent malgré la mise en demeure (arrêt du Tribunal fédéral 4A_173/2017 du 11 octobre 2017 consid. 3.1.2).

Par ailleurs, le juge du fait apprécie librement, dans le cadre du droit et de l'équité selon l'art. 4 CC, si le manquement imputable au locataire est suffisamment grave pour justifier la résiliation anticipée du contrat, en prenant en considération tous les éléments concrets du cas d'espèce (ATF 136 III 65 consid. 2.5; 132 III 109 consid. 2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_173/2017 du 11 octobre 2017 consid. 3.1.2; 4A_655/2017 du 22 février 2018 consid. 3; 4A_173/2017 du 11 octobre 2017 consid. 3.1.2).

Le congé qui ne remplit pas l'une ou l'autre de ces cinq conditions est un congé inefficace (arrêt du Tribunal fédéral 4A_2/2017 du 4 septembre 2017 consid. 3.1 à 3.4).

Le moment pour décider si un congé signifié selon l'art. 257f CO est valable est celui de la communication au locataire; les faits postérieurs sont en principe insignifiants, sauf ceux qui éclairent les intentions des parties au moment de la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1).

Selon la jurisprudence, le libellé de l'art. 257f al. 3 CO est trop étroit; le Tribunal fédéral a indiqué que cette disposition impose un usage de la chose louée non seulement empreint de diligence et d'égards mais, de manière générale, conforme au contrat (ATF 132 III 109 consid. 2 p. 111; 123 III 124 consid. 2a p. 126; arrêt du Tribunal fédéral 4A_456/2010 du 18 avril 2011 consid. 3.1). La résiliation anticipée de l'art. 257f al. 3 CO est réservée aux violations du contrat en rapport avec l'usage de la chose louée, et non pas à n'importe quelle violation contractuelle (ATF 123 III 124 consid. 2 et 3 p. 126 ss). Selon l'art. 257f al. 3 CO, un usage peut être contraire au contrat de bail, quand bien même la violation ne se manifeste pas par un manque de diligence ou d'égards (ATF 123 III 124 consid. 2a p. 126; WESSNER, Droit du bail à loyer, commentaire pratique, 2017, n. 6 ad art. 257f CO; Commentaire SVIT, adaptation française, 2011, n. 7 ad art. 257f CO; cf. VENTURI-ZEN-RUFFINEN, La résiliation pour justes motifs des contrats de durée, thèse Fribourg 2007, p. 192 n. 504).

La jurisprudence a précisé la portée de l'art. 257f al. 3 CO lorsqu'est en jeu le non-respect des stipulations contractuelles concernant l'utilisation de la chose. Le Tribunal fédéral a jugé qu'en cas de violation persistante des stipulations concernant l'affectation des locaux loués, le bailleur pouvait résilier le contrat sur la base de l'art. 257f al. 3 CO, même si l'activité du locataire n'engendrait pas une situation insupportable selon cette disposition (ATF 132 III 109 consid. 5 p. 113 ss; arrêts du Tribunal fédéral 4A_429/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.3; 4A_38/2010 du 1^{er} avril 2004 consid. 3.1; 4A_476/2015 du 11 janvier 2016 consid. 4.1).

3.2 En l'espèce, les parties ne remettent pas en cause le constat des premiers juges selon lequel la remise du logement de 4,5 pièces, pendant la durée des travaux dans l'arcade, constituait une modification provisoire de l'objet du bail de l'arcade.

Il est donc acquis que les parties sont liées par un seul et unique contrat portant sur l'arcade sise au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [nos] _____, rue 1_____ et une place de parking n° _____.

Les premiers juges ont également retenu à juste titre qu'à teneur des divers avertissements écrits précédant la résiliation du 3 février 2017, la violation reprochée aux intimés était le refus de ces derniers de restituer l'usage de

l'appartement de 4,5 pièces mis provisoirement à leur disposition. Il s'agit donc d'examiner s'il y a eu violation d'une clause contractuelle relative à l'usage des locaux, soit en particulier des art. 1 et 17 du protocole d'accord du 14 août 2014, qui limitait la mise à disposition de l'appartement de remplacement à toute la durée des travaux et fixait le début de l'exploitation de l'arcade sitôt les travaux à la charge des appelantes à l'intérieur de la zone louée terminés, non comprise la rénovation des fenêtres, autrement dit d'apprécier si le refus de restitution de l'appartement de remplacement constitue une violation de l'obligation de diligence des intimés, au sens de l'art. 257f CO, soit d'examiner le bien-fondé du congé lui-même.

Sur ce dernier point, le Tribunal a considéré qu'au jour de la notification du congé du 3 février 2017, les appelantes n'étaient pas légitimées à solliciter la restitution de l'appartement de remplacement, dès lors que la question de savoir si les travaux dans l'arcade étaient terminés était litigieuse de longue date et faisait l'objet de la procédure C/2_____/2016 encore pendante.

Or, déterminer si les travaux à charge des appelantes à l'intérieur de la zone louée étaient terminés et si les appelantes étaient en droit de solliciter des intimés la réintégration de l'arcade et la restitution de l'appartement de remplacement sont des éléments déterminants pour trancher la validité du congé. Le Tribunal ne pouvait se contenter de déclarer inefficace le congé au motif que ces questions étaient litigieuses dans une procédure pendante et parallèle. Il aurait dû se pencher sur l'interprétation des dispositions, notamment les art. 1 et 17, du protocole d'accord du 14 août 2014, et, sur cette base, examiner s'il pouvait être exigé des intimés qu'ils réintègrent l'arcade, même partiellement en y exploitant la seule activité de fiduciaire, et si cette reprise partielle ne devait pas conduire les intimés à restituer l'appartement de remplacement mis à leur disposition.

Le jugement entrepris sera donc annulé en tant qu'il constate l'inefficacité des congés du 3 février 2017, pour le 31 mars 2017, portant sur l'arcade commerciale située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [nos] _____, rue 1_____, et, sur l'appartement de 4,5 pièces situé au 5^{ème} étage de l'immeuble sis [no.] _____, rue 1_____, (ch. 1 et 2 du dispositif du jugement). La cause sera renvoyée au Tribunal pour qu'il rende une nouvelle décision dans le sens des présents considérants. S'il l'estime nécessaire, le Tribunal pourra ordonner la jonction de la présente cause et de la cause C/2_____/2016 ou ordonner la suspension de la présente cause jusqu'à droit jugé dans la cause C/2_____/2016 afin d'éviter d'éventuelles décisions contradictoires.

4. S'agissant du congé notifié le 13 mars 2017, les appelantes reprochent au Tribunal d'avoir violé l'art. 266g CO en retenant que les propos tenus par les intimés dans le courrier du 6 mars 2017 ne constituaient pas une atteinte exceptionnellement grave à leurs intérêts.

4.1 Conformément à l'art. 266g al. 1 CO, une partie peut résilier le bail à n'importe quel moment, en observant le délai de congé légal, si l'exécution du contrat lui devient intolérable pour de justes motifs. Ne peuvent constituer de justes motifs au sens de l'art. 266g al. 1 CO que des circonstances d'une gravité exceptionnelle, qui n'étaient pas connues ni prévisibles lors de la conclusion du contrat et qui ne résultent pas d'une faute de la partie qui s'en prévaut (ATF 122 III 262 consid. 2a/aa).

Les circonstances invoquées doivent être si graves qu'elles rendent la poursuite du bail jusqu'à son terme objectivement insupportable; une intolérance ressentie de manière purement subjective ne suffit pas. La manière dont la situation est perçue par la partie qui donne le congé n'est toutefois pas dénuée de pertinence. Les circonstances constitutives d'un juste motif doivent rendre la continuation du bail jusqu'à son terme intolérable non seulement selon une appréciation objective, mais aussi subjectivement. Il n'y a pas de justes motifs s'il apparaît que le cocontractant s'accommode de faits objectivement graves et que ceux-ci ne lui rendent pas insupportable la poursuite de la relation contractuelle. Il a ainsi été admis, dans le cas des justes motifs au sens de l'art. 266g CO, que la partie doit résilier immédiatement le bail après la survenance du juste motif, faute de quoi elle montre par son attitude que celui-ci ne lui rend pas insupportable la continuation du contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4A_142/2012 du 17 avril 2012 consid. 3.1 et les arrêts cités).

Un comportement pénalement répréhensible du locataire à l'égard du bailleur (LCHAT, *Le bail à loyer*, éd. 2019, p. 914 et DB 2013 n. 9) ou une attitude propre à discréditer son partenaire et à lui porter préjudice peut constituer un motif justifiant un congé anticipé au sens de l'art. 266g al. 1 CO (WESSNER, *Droit du bail à loyer et à ferme*, 2^{ème} éd., 2017, n. 29 ad art. 266g CO). Le Tribunal fédéral a admis la validité d'un congé extraordinaire au sens de l'art. 266g al. 1 CO en raison d'une faute prépondérante du locataire dans le cadre du dépôt de deux plaintes pénales injustifiées et successives dirigées contre le bailleur; à cela s'ajoutait qu'au terme d'une audience où le locataire avait pourtant dû reconnaître que sa plainte pénale était injustifiée, celui-ci avait qualifié le bailleur de «promoteur véreux» et l'avait menacé en lui disant qu'il «savait où il habitait»; cette attitude inquiétante avait été jugée manifestement inadéquate et propre à dépasser le seuil de la tolérance à attendre de l'autre partie (arrêt du Tribunal fédéral 4A_586/2012 du 23 septembre 2013 consid. 3.2 et 3.3; également paru et commenté in *Droit du bail* DB 2013 n. 9, p. 23 et 24).

La résiliation prévue à l'art. 266g CO doit être motivée. S'agissant des baux d'habitations et de locaux commerciaux, un courant de la doctrine exige que les motifs soient expressément énoncés dans l'acte écrit (WESSNER, *op. cit.*, n. 33 ad art. 266g CO et auteurs cités; ACJC/798/2019 du 3 juin 2019 consid. 4).

L'art. 266g CO est subsidiaire par rapport aux autres congés extraordinaires, notamment ceux des art. 257d (demeure du locataire dans le paiement du loyer) ou 257f al. 3 CO. Selon une opinion majoritaire, des violations contractuelles qui ne réalisent pas toutes les conditions d'une disposition spéciale, mais atteignent une gravité suffisante pour rendre intolérable la poursuite des relations, par exemple en raison de leur répétition constante, peuvent fonder un congé pour justes motifs au sens de l'art. 266g CO; tel est le cas lorsque le locataire paie son loyer systématiquement en retard et sans explication pendant près de trois ans (arrêts du Tribunal fédéral 4C_395/2006 du 23 janvier 2007 consid. 3, trad. in CdB 2007 123 et ss.; 4A_162/2014 du 26 août 2014 consid. 2.6.1; cf. WESSNER, op.cit., n° 45 ad art. 266g CO).

Le principe de la bonne foi commande que l'acte résolutoire soit signifié immédiatement après la survenance des circonstances justifiant l'extinction prématurée du contrat. L'attente d'une longue période peut inciter le juge à considérer que les motifs allégués - que l'auteur doit prouver (art. 8 CC) - ne rendent pas intolérable la poursuite du bail. Ainsi, un délai de 18 mois pour sanctionner la pose d'un vitrage sur le balcon d'un logement a été jugé excessif (arrêt du Tribunal fédéral 4C_118/2001 du 8 août 2001 in Droit du bail DB 2003 n. 8 p. 14) ou encore un délai supérieur à un an pour sanctionner l'installation d'un panneau publicitaire sur le toit d'un immeuble (arrêt du Tribunal fédéral 4A_631/2014 du 25 novembre 2015 consid. 3; WESSNER, op.cit., n° 32 ad art. 266g CO).

4.2 4.2.1 En l'espèce, le congé notifié le 13 mars 2017 est dépourvu de motivation; l'avis officiel mentionne que l'exécution du contrat est devenue intolérable pour le bailleur et que la résiliation est donnée pour justes motifs. En cours de procédure, les appelantes, dans le cadre de leurs écritures du 18 juillet 2017, ont alors précisé que ce congé faisait immédiatement suite à la réception du courrier des intimés du 6 mars 2017, qui contenait, selon elles, des accusations outrageantes à l'encontre de plusieurs collaborateurs de la régie et de l'un des représentants des bailleurs.

Selon les appelantes, soutenir que les installations présentes dans l'arcade avaient été saccagées, détruites, jetées et volées était propre à jeter le discrédit sur les bailleuses et leurs représentants. Il en allait de même des accusations de transmission de «messages fallacieux» prêtés à divers intermédiaires des appelantes et d'un manque de ressenti humain.

Les premiers juges ont justement relevé que le courrier du 6 mars 2017 s'inscrivait dans le cadre d'un contexte conflictuel opposant les parties depuis le début de l'année 2015. Le courrier du 6 mars 2017 reprend d'ailleurs une bonne partie des reproches formulés par les intimés à l'encontre des appelantes tout au long du conflit et qui font l'objet du litige opposant toujours les parties devant la juridiction des baux et loyers. Il peut être déduit de ces propos que les intimés

estimaient manquer d'écoute, que la teneur de leurs propos n'avait pas été fidèlement rapportée par les divers intermédiaires nécessitant une clarification de la situation et que les aménagements réalisés dans l'arcade avant les travaux d'aménagements dans l'arcade avaient été soit détruits, jetés ou volés. Si, sur ce dernier point, le ton peut sembler déplacé, les enquêtes (témoin L_____) ont établi que lorsque les travaux réalisés par les intimés pour aménager leur établissement public ont été stoppés par la direction de chantier en vue d'entreprendre les travaux de surélévation et de transformation de l'arcade, le local était pratiquement terminé. Quant à ces aménagements, la procédure n'a pas permis de déterminer ce qu'il en était advenu après que les appelantes avaient choisi d'exécuter les travaux dans l'arcade selon des choix standards. Dans ce contexte particulier, il n'apparaît donc pas que les propos tenus dans le courrier du 6 mars 2017 puissent être considérés comme des accusations outrageantes d'une gravité telle qu'elle puisse justifier un congé immédiat.

4.2.2 Les appelantes soutiennent également que le comportement inacceptable des intimés, au-delà des événements survenus aux mois de mai et août 2015 - jugés particulièrement graves par le Tribunal - avait perduré dans le temps; durant l'été 2016, les intimés, dans le cadre de la procédure de mesures provisionnelles avaient traité les représentants de la direction de chantier de «menteurs», d'«espèces de salopard» ou de «promoteurs véreux».

Ces propos et accusations sont inadéquats et dépassent le seuil de la tolérance à attendre de l'autre partie comme l'a déjà retenu la jurisprudence concernant l'accusation de «promoteurs véreux». Toutefois, et cela apparaît déterminant, ces propos ont fait l'objet d'un avertissement écrit des appelantes, notifié en date du 22 juillet 2016 à teneur duquel les intimés, et en particulier G_____, étaient mis en demeure de cesser leurs propos, sous menace de résiliation immédiate du bail selon l'art. 257f al. 3 CO. Aucun congé n'a été notifié suite à ces événements; les appelantes se sont donc accommodées de faits objectivement graves en laissant le bail se poursuivre jusqu'à la notification des congés, objets de la présente procédure, démontrant par cette attitude que la poursuite du bail n'était, de leur point de vue à cette époque, pas intolérable. Comme retenu ci-dessus, le contenu du courrier du 6 mars 2017, survenu près de huit mois plus tard, n'est pas d'une gravité suffisante pour justifier à lui seul un congé fondé sur l'art. 266g CO.

Même cumulés aux événements de 2015 et de l'été 2016, il n'apparaît pas que ce courrier du 6 mars 2017 - dont la gravité des propos est difficilement décelable et sans aucun rapport avec ceux tenus en 2015 et 2016 - permette aux appelantes de considérer que la poursuite du bail était devenue intolérable pour elles.

Enfin, l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_162/2014 n'est d'aucun secours aux appelantes, puisqu'il traite d'un cas de sous-location abusive; les faits ne sont donc ni identiques, ni transposables à la présente espèce. De plus, au titre des violations

contractuelles constantes susceptibles de fonder un congé sur l'art. 266g CO selon cet arrêt, il est fait référence à un loyer payé systématiquement en retard, point qui est sans rapport avec la présente cause. Quoi qu'il en soit, le courrier du 6 mars 2017, comme déjà développé, n'atteint pas le degré de gravité suffisant pour fonder le congé immédiat visé à l'art. 266g CO.

C'est donc à bon droit que le Tribunal a déclaré inefficace le congé notifié le 13 mars 2017.

En définitive, l'appel sera rejeté sur ce point et le chiffre 3 du dispositif du jugement entrepris sera confirmé.

5. 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 l'appel interjeté le 12 avril 2019 par A_____, B_____ SA et D_____ contre le jugement JTBL/205/2019 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 8 mars 2019 dans la cause C/4515/2017.

Au fond :

Annule les chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement entrepris.

Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour qu'il statue dans le sens des considérants.

Confirme le jugement attaqué pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

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

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss. de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF: RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

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

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