



POUVOIR JUDICIAIRE

C/9861/2011

ACJC/665/2013

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 27 MAI 2013

Entre

- 1) **Madame A** _____, domiciliée _____ (France),
- 2) **Madame B** _____, domiciliée _____ (France),
- 3) **Madame C** _____, domiciliée _____ (Genève) appelantes d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 14 décembre 2012, comparant toutes trois par Me Maud Volper, avocate, rue Ferdinand-Hodler 13, 1207 Genève, en l'étude de laquelle elles font élection de domicile,

d'une part,

et

- 1) **Monsieur D** _____, domicilié _____ Genève,
- 2) **Monsieur E** _____, domicilié _____ (Genève),
- 3) **Monsieur F** _____, domicilié _____ (Genève), intimés, comparant tous les trois par Me Jacques Berta, avocat, rue Versonnex 7, 1207 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 29.05.2013.

EN FAIT

A. a. D_____, E_____ et F_____ (ci-après : les bailleurs) sont propriétaires de l'immeuble sis aux 21-23, rue G_____ à H_____ (Genève). Ils bénéficient d'un droit de superficie sur l'immeuble, octroyé par la Commune de H_____. E_____ a affirmé, sans l'établir par pièce, que la Ville de H_____ exigeait que la moitié des locaux du bâtiment soit occupée par un bureau d'ingénieur.

b. I_____ SA, qui a pour but l'exploitation d'un bureau d'ingénieurs-conseils en génie civil et génie de l'environnement, est sise au 21, rue G_____ à H_____ depuis sa fondation, en septembre 1978.

Jusqu'à fin février 2000, cette société a été administrée notamment par D_____, administrateur-président, et F_____, administrateur. A cette date, J_____ et D_____ sont devenus respectivement administrateur-président et administrateur, titulaires de la signature collective à deux, et F_____ a été radié. J_____ a précisé que D_____, qui ne détenait qu'une action à titre fiduciaire, et F_____ n'avaient plus aucun pouvoir décisionnel dans la société depuis 2000.

Par convention du 23 mai 2001, I_____ SA a pris à bail les locaux sis au no 21, rue G_____ à H_____, au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage (902.07 m²) et une partie du sous-sol de l'immeuble (318.32 m²), ainsi que des parkings, pour un loyer annuel arrêté à 272'000 fr.

c. Le 18 novembre 2003, A_____, B_____ et K_____ ont pris à bail des locaux commerciaux appartenant à D_____, E_____ et F_____ sis au 23, rue G_____ à H_____, d'une surface de 178 m², situés au rez-de-chaussée de l'immeuble, afin d'y exploiter un cabinet et une école de fasciathérapie. Un mur de cloisonnement a été installé pour séparer ces locaux (sis au no 21) de ceux de I_____ SA (sis au no 23).

Le contrat comprenait la location d'une place de parc à l'extérieur, ainsi que la sous-location d'une place de parc dans le garage de la 6^{ème} tour de H_____.

Le bail a été convenu pour une durée initiale de quatre ans et dix mois, soit du 1^{er} mars 2004 au 31 décembre 2008, se renouvelant par la suite conventionnellement d'année en année.

Le loyer mensuel initial, réputé indexé à l'indice suisse des prix à la consommation, a été fixé à 3'700 fr., frais de chauffage à 70 fr. et place de parc intérieure à 115 fr. non compris.

Par "*complément de convention*" des 4 décembre 2003 et 25 mars 2004, les bailleurs ont porté le loyer mensuel à 4'500 fr. (acomptes de chauffage et place de parc intérieure compris), puis à 4'485 fr., afin de répercuter sur le loyer les frais

liés à des travaux de rafraîchissement et à la mise en place d'une paroi servant à diviser une salle de 100 m² en deux parties.

d. Par contrat du 24 août 2006, le bureau d'ingénieurs I_____ SA (ci-après : également la sous-bailleresse) a sous-loué, en accord avec les bailleurs, une surface de 78 m² au 1^{er} étage de l'immeuble (sis au 21, rue G_____) à L_____ SA (ci-après : L_____ SA), dont le but est notamment de promouvoir et développer toutes les activités d'un bureau d'ingénieurs.

Par avenant du 25 mars 2008, I_____ SA a porté la surface de sous-location à 102 m².

A fin 2009, le sous-bail a été résilié, dans le but de réaménager les locaux et de les dissocier de ceux de I_____ SA, dont ils partageaient les infrastructures (photocopieuse, local d'archives et toilettes).

Par contrat de sous-location du 11 mai 2010, la surface totale a été portée à 132 m², ce qui a permis à L_____ SA de disposer d'un accès autonome à ses locaux.

La sous-location de 30 m² supplémentaires a conduit quatre ingénieurs de I_____ SA à déplacer leurs bureaux au sous-sol.

e. Le 1^{er} mai 2007, I_____ SA a sous-loué, en accord avec les bailleurs, des locaux d'une surface de 285 m² au 1^{er} étage de l'immeuble sis au 21, rue G_____ à M_____, N_____, O_____, P_____ et Q_____ afin qu'ils y exploitent un cabinet de médecin, psychothérapeutes et psychomotriciens (ci-après : le cabinet médical).

f.a. Par "*nouvelle convention*" du 4 décembre 2008, remplaçant celles des 18 novembre 2003, 4 décembre 2003 et 25 mars 2004, A_____, B_____ et C_____ (ci-après: les locataires) ont conclu un nouveau bail portant sur les locaux de 178 m² au rez-de-chaussée de l'immeuble, pour une durée de trois ans, du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2011, prolongeable conventionnellement d'année en année.

Le loyer a été fixé à 3'900 fr., acompte pour frais de chauffage à 70 fr. et sous-location de la place de parc intérieure à 115 fr. non compris. Le contrat prévoyait une indexation du loyer.

Chacune des locataires exploite un cabinet de fasciathérapie dans ces locaux. Parallèlement, elles ont sous-loué une pièce du cabinet à R_____, S_____ et T_____.

f.b. Par courrier du 10 décembre 2009, D_____, E_____ et F_____ ont informé A_____, C_____ et B_____ que leur loyer mensuel de 2010 serait

fixé à 3'860 fr., respectivement à 4'045 fr. avec l'acompte de chauffage et parking, en raison de son adaptation (à la baisse) à l'indice suisse des prix à la consommation.

f.c. A la demande de B_____, les bailleurs ont pris en charge des travaux de rafraîchissement et de peinture dans son cabinet en mars 2010, pour un montant de 1'260 fr.

g.a. Par simple lettre du 25 juin 2010, les bailleurs ont avisé les locataires de leur résiliation de bail pour le 31 décembre 2011.

Par réponse du 15 juillet 2010, les locataires ont signalé aux bailleurs que leur courrier ne remplissait pas les conditions légales pour valoir résiliation de bail et qu'il ne déployait aucun effet.

g.b. En novembre 2010, les locataires ont effectué, à leurs frais, des travaux supplémentaires dans le cabinet de B_____ ainsi que dans la salle d'attente du cabinet de fasciathérapie, portant principalement sur le changement de la moquette (668 fr.) et la pose de parquet (2'341 fr. 75).

g.c. Par pli du 9 décembre 2010, les bailleurs ont indiqué aux locataires que leur loyer restait inchangé (3'860 fr., respectivement 4'045 fr.), dès lors que l'indice suisse des prix à la consommation en 2010 n'avait pas diminué depuis 2009.

h. Par avis de résiliation du 12 avril 2011, les bailleurs ont donné congé aux locataires, avec effet au 31 décembre 2011. Ils ont omis d'inclure la place de parking extérieure, qui ne fait pas l'objet du congé.

Le motif mentionné était le suivant : "*Le contrat de superficie a été octroyé par la Ville de H_____ à MM. C_____, D_____ et E_____ essentiellement pour l'exploitation d'un bureau d'ingénieurs civils. Aujourd'hui, le bureau I_____ SA est en plein développement et a un besoin urgent de locaux (...)*".

Les bailleurs n'ont donné aucune explication au sujet du laps de temps qui s'était écoulé depuis leur premier courrier du 25 juin 2010.

A la suite de l'ouverture de nouveaux chantiers (Artamis, Ceva, rampe de Vérenaz), I_____ SA a envisagé de créer entre dix à douze postes de travail supplémentaires. F_____ a expliqué que si le besoin de cette société n'était pas satisfait, il serait inquiet qu'elle quitte les lieux, ce qui rendrait extrêmement difficile la recherche d'un autre locataire ingénieur aux fins de répondre aux exigences de la Ville de H_____ en relation avec le droit de superficie. Ces loyers constituaient sa seule source de revenus.

Les locataires n'ont pas remis en cause le besoin de I_____ SA de s'agrandir, mais se défendent que celui-ci se fasse à leur préjudice, plutôt qu'au détriment des sous-locataires L_____ SA et du cabinet médical situés au 1^{er} étage.

I_____ SA excluait de résilier le sous-bail conclu avec L_____ SA, en raison de leur besoin de proximité : leurs ingénieurs respectifs se rencontraient à raison d'une à deux fois par semaine pour des échanges informels, parfois autour d'une table et sur la base de plans, activité qui n'était guère remplaçable par des courriels si L_____ SA devait libérer les lieux.

S'agissant du cabinet médical, la surface de 285 m² excédait les besoins de I_____ SA. Située au 1^{er} étage, elle était en outre peu pratique. La société préférait s'étendre au rez-de-chaussée, sur la surface des locataires (178 m²), ce qui était aisément réalisable moyennant la suppression du mur de cloisonnement.

i. Les locataires ont produit un échantillon de leurs recherches de locaux, de fin novembre 2011 à fin février 2012. Elles s'étaient annoncées auprès de nombreuses régies genevoises aux fins de trouver une surface minimum de 200 m² modulable (quatre pièces d'environ 20 m² et une salle de cours d'au moins 100 m²), une salle d'attente, un espace cuisine, deux toilettes, un espace calme, en rez-de-chaussée ou accès avec ascenseur, une ou deux places de parc, proches des transports publics et des commerces, dans la région de H_____ et au loyer de 5'500 fr. par mois.

Le 23 octobre 2012, les bailleurs ont signalé aux locataires des locaux de remplacement de 210 m² à H_____, pour un loyer de 5'054 fr., mais ceux-ci avaient déjà été reloués lorsque les locataires se sont annoncées.

- B.** Par pli recommandé du 6 mai 2011, les locataires ont contesté le congé auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.
- C.** Par acte déposé le 30 novembre 2011 au Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal), les locataires ont conclu principalement à l'annulation du congé du 12 avril 2011 et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de six ans, échéant le 28 février 2018 au plus tôt, date qu'elles ont reportée au 28 février 2020 en cours de procédure en première instance.

Les bailleurs ont conclu au déboutement des locataires. Ils ont requis la constatation de la validité du congé du 12 avril 2011, avec effet au 29 février 2012, et se sont opposés à toute prolongation de bail.

- D.** Par jugement du 14 décembre 2012, reçu par A_____, C_____ et B_____ le 17 décembre 2012, le Tribunal a déclaré le congé du 12 avril 2011 pour le 31 décembre 2011 valable (ch. 1 du dispositif); dit que les effets du congé étaient reportés au 31 décembre 2013 (ch. 2); accordé aux locataires une unique

prolongation de bail d'une année, au 31 décembre 2014 (ch. 3); débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4); dit que la procédure était gratuite (ch. 5) et précisé la voie et le délai de recours (ch. 6).

Selon le Tribunal, il n'y avait pas lieu de douter du motif du congé : le rendement de l'immeuble constituait la caisse de retraite des bailleurs et devait demeurer une source de rente importante et fiable. I_____ SA occupait les locaux depuis plus de vingt ans, avait établi avoir besoin de s'étendre pour créer des postes supplémentaires, sous peine de devoir déménager. Or, l'occupation des locaux par cette société permettait le respect de clauses figurant dans la convention de superficie conclue avec la Commune de H_____. Ensuite, le maintien des sous-locations conclues par I_____ SA avec L_____ SA, d'une part, et, d'autre part, le cabinet médical, se justifiait par la collaboration étroite avec cette société, respectivement l'inadéquation de la surface du cabinet médical.

Par ailleurs, l'avis de résiliation du 12 avril 2011, qui faisait suite au simple courrier de résiliation du 25 juin 2010, n'était pas tardif, puisqu'il confirmait la volonté des bailleurs de mettre un terme au contrat.

S'agissant des travaux exécutés en 2004, le Tribunal a relevé que les locataires avaient consenti à participer à leur financement nonobstant le terme de leur bail à fin décembre 2008, de sorte qu'elles ne pouvaient en déduire aucun droit d'occuper les locaux au-delà de cette date. Le rafraîchissement pris en charge par les bailleurs en 2010 l'avait été au titre de l'entretien courant, ce qui ne rendait pas le congé abusif.

En revanche, les baux conclus par les parties, sujets à indexation, étaient frappés de nullité partielle (art. 269b CO) et devaient être prolongés jusqu'à cinq ans, de sorte que le premier bail du 18 novembre 2003, avec effet au 1^{er} mars 2004, était venu échéance le 29 février 2009, et que le second bail du 4 décembre 2008, avec effet au 1^{er} janvier 2009, viendrait à échéance le 31 décembre 2013.

Enfin, le Tribunal a considéré, d'une part, le besoin de relogement des locataires, qui avaient développé une clientèle ciblée durant neuf ans et entrepris des démarches aux fins de trouver d'autres locaux, et, d'autre part, une certaine urgence des bailleurs de récupérer les locaux, liée au risque que I_____ SA quitte les lieux. Comme les appelantes avaient déjà bénéficié d'un report d'échéance de leur contrat de deux ans, de fin décembre 2011 à fin décembre 2013, il a concédé une prolongation unique d'une année, échéant au 31 décembre 2014.

- E.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 1er février 2013, A_____, C_____ et B_____ appellent de ce jugement, dont elles sollicitent l'annulation. Elles concluent à l'annulation du congé qui leur a été notifié le 12 avril 2011. Subsidiairement, elles demandent que ce congé ne déploie ses effets qu'au 31

décembre 2013. Elles sollicitent une unique prolongation de bail de six ans, soit jusqu'au 31 décembre 2019.

Les intimés concluent au déboutement des appelantes et à la confirmation du jugement entrepris.

EN DROIT

- 1. 1.1.** La décision entreprise est une décision finale susceptible d'appel si la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_299/2011 du 7 juin 2011 consid. 1; ATF 119 II 147 consid. 1, 111 II 384 consid. 1).

1.2. En l'occurrence, eu égard au montant mensuel du loyer s'élevant à 3'930 fr. charges comprises (3'860 fr. + 70 fr., à l'exclusion du parking, non inclus dans la résiliation), la valeur minimale de 10'000 fr. ouvrant la voie de l'appel est atteinte.

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

- 2.** Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit. Elle n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance (JEANDIN, in CPC, Code de Procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, in Commentaire CPC, 2011, n. 6 ad art. 310 CPC).

S'agissant d'une procédure en annulation de congé introduite dans le délai légal de trente jours (art. 273 al. 1 CO), soumise à la procédure simplifiée en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la maxime inquisitoire sociale est applicable (art. 247 al. 2 CPC).

- 3. 3.1.** Les appelantes invoquent une violation de l'art. 271 CO : la résiliation consacre une disproportion manifeste des intérêts en présence, d'une part, et, d'autre part, elles fustigent l'attitude contradictoire que les intimés ont adoptée envers elles. Ainsi, le congé leur a été notifié pour satisfaire les besoins d'une société locataire, qui avait sous-loué jusqu'à 30% de sa surface totale (902 m² + 318 m² = 1'220 m², dont 417 m² cédés). En particulier, la cession supplémentaire de 30 m² à L_____ SA était intervenue malgré le besoin d'agrandissement de la société

sous-bailleresse. Par ailleurs, les intimés avaient attendu plus de neuf mois entre le premier courrier de résiliation et l'avis officiel, nonobstant le besoin urgent de cette société et la crainte qu'elle quitte les lieux. Les appelantes considèrent que la sous-bailleresse pourrait s'étendre au premier étage, sans que cela n'entraîne des désagréments, puisqu'à l'époque elle occupait toute la surface des locaux sis aux nos 21-23 G_____. En tout état de cause, même si la sous-bailleresse quittait les lieux, les intimés seraient en mesure de relouer les locaux, ces derniers n'ayant pas démontré être liés par une clause du contrat de superficie leur imposant une obligation de location à un bureau d'ingénieur.

Les intimés justifient la priorité donnée à la sous-bailleresse par la clause qui leur est imposée par la Ville de H_____ et par la nécessité d'assurer des revenus pour leur retraite. Ils contestent pour le surplus toute attitude contradictoire ou déloyale de leur part.

3.2. 3.2.1. Selon l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable s'il contrevient aux règles de la bonne foi.

Les cas typiques d'abus de droit - absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, disproportion grossière des intérêts en présence - justifient l'annulation d'un congé, étant précisé que l'abus ne doit pas nécessairement être "*manifeste*" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (arrêt du Tribunal fédéral 4A_454/2012 du 10 octobre 2012 consid. 2.4 et les références citées).

En principe, chacune des parties est libre de résilier le bail pour l'échéance. La seule limite est le respect de la bonne foi (art. 271 et 271a CO). Il n'est donc pas nécessaire, pour que le bailleur puisse donner un congé ordinaire, qu'il soit en situation d'invoquer un juste motif, une violation du contrat ou une utilisation non conforme à l'usage convenu de la part du locataire. Il n'y a d'ailleurs pas d'attitude contradictoire de la part d'un propriétaire qui décide, après un certain nombre d'années, d'apporter des changements à l'usage de ses locaux (arrêt du Tribunal fédéral 4A_643/2010 du 24 février 2011 consid. 3 et les références citées).

La procédure prévue par l'art. 273 CO vise à examiner si l'exercice du droit formateur est conforme à la bonne foi, ce qui implique de se placer au moment où le congé a été signifié. Une réponse positive à cette question signifie que le droit formateur est épuisé et ce, depuis le moment où il a été valablement exercé, et non pas seulement à l'issue de la procédure qui confirme la validité du congé (arrêt du Tribunal fédéral 4A_454/2012 du 10 octobre 2012 consid. 2.5).

Il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi; la partie qui résilie a seulement le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle. Celui qui donne

le congé doit ainsi au moins rendre vraisemblable les motifs du congé (arrêt du Tribunal fédéral 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 consid. 2.4.1 et les références citées).

3.2.2. En l'espèce, les parties ne remettent pas en cause, avec raison, le fait que leur nouvelle convention du 4 décembre 2008, avec effet du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2011, a été résiliée par les intimés pour cette dernière échéance, laquelle a été reportée au 31 décembre 2013 en application de l'art. 269b CO, qui impose une durée minimale de cinq ans au bail lorsque le loyer est adapté à l'indice suisse des prix à la consommation.

Ensuite, ce congé a été justifié par les besoins de la société locataire et sous-baillesse, dont le besoin de créer des postes de travail supplémentaires a été explicitement admis par les appelantes. La décision des intimés de privilégier les intérêts de la société locataire au détriment de ceux des appelantes s'explique par les relations professionnelles que D_____, toujours officiellement membre du conseil d'administration de celle-ci, continue d'entretenir avec elle.

Certes, les appelantes se sentent prétéritées par les sous-locations successives que la société sous-baillesse a consenties, au point d'être à l'étroit dans ses locaux. Cependant, la décision des bailleurs s'explique par des motifs qui ne sont pas critiquables, dès lors que la restitution de la surface sous-louée par L_____ SA nuirait à la bonne collaboration développée entre ces sociétés et que, par ailleurs, les locaux sous-loués au cabinet médical sont trop vastes pour l'agrandissement envisagé par la sous-baillesse.

Ensuite, le fait que la résiliation soit intervenue plus de neuf mois après une première intention exprimée dans ce sens ne rend pas le congé abusif, mais a permis aux appelantes de bénéficier d'un temps supplémentaire avant que les bailleurs ne confirment leur intention de mettre un terme au contrat.

Enfin, dans l'hypothèse où la sous-baillesse quitterait les lieux pour réaliser son agrandissement, il est vrai que les intimés pourraient relouer ses locaux, ceux-ci n'ayant pas été établis par pièces qu'ils étaient tenus par une obligation de location à un bureau d'ingénieur. Il n'en demeure pas moins que le choix du locataire est une prérogative des bailleurs, de sorte que les appelantes ne peuvent pas se substituer à ces derniers à cette fin.

Le grief des appelantes n'est pas fondé.

Les chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement entrepris seront, dès lors, confirmés.

- 4. 4.1.** Les appelantes justifient l'octroi d'une prolongation de bail d'une durée de six ans par la difficulté de trouver des locaux adaptables pour l'exploitation de l'école et de cabinets de traitement, qui soient calmes, desservis par les transports publics,

disposant d'un accès pour personnes handicapées, de places de parking, et situés à H_____ où elles ont développé un tiers de leur clientèle. Les locaux en cause leur permettent d'acquérir leur seule source de revenus. Elles ajoutent avoir participé au financement de travaux (35'000 fr. en 2004 et 3'500 fr. en 2010), en accord avec les intimés, sans pouvoir les amortir si elles devaient libérer les locaux avant fin décembre 2019. L'urgence des bailleurs devait être relativisée, puisque l'avis de résiliation leur était parvenu longtemps après une première manifestation d'intention des bailleurs. Enfin, elles avaient entrepris de nombreuses recherches.

Les intimés soutiennent que les appelantes ont été avisées de leur intention par simple courrier du 26 juin 2010 et qu'elles ont ensuite bénéficié d'un report d'échéance du contrat de deux ans, de sorte que l'unique prolongation de bail concédée par le Tribunal est équitable. Elles n'ont pas produit de nouvelles recherches et ils doutent du sérieux de leur démarche, puisqu'elles n'avaient pas remarqué l'annonce qu'ils leur avaient transmise.

- 4.2. 4.2.1.** En vertu des art. 272 al. 1 et 272b al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail de locaux commerciaux pour une durée de six ans au maximum, lorsque la fin du contrat aurait pour lui des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur ne le justifient.

Dans cette limite de temps, le juge peut accorder une ou deux prolongations (art. 272b CO).

Dans la pesée des intérêts, l'autorité compétente se fonde notamment sur : a. les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat; b. la durée du bail; c. la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement; d. le besoin que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin et e. la situation sur le marché local des locaux commerciaux (art. 272 al. 2 CO).

Le but de la prolongation est d'accorder au locataire plus de temps qu'il n'en aurait, selon la date de résiliation prévue, pour trouver des locaux de remplacement. Ne sont pas pertinents les inconvénients liés à la résiliation elle-même, inconvénients qui ne seraient que différés par le report du congé, et non pas supprimés. En revanche, sont précisément des "*conséquences pénibles*" celles qui sont dues à la pénurie de locaux, dans la mesure où elles empêchent le preneur de trouver des locaux équivalents à ceux qu'il quitte, ou des locaux suffisamment similaires pour qu'on puisse raisonnablement attendre de lui qu'il les accepte (arrêt du Tribunal fédéral 4A_454/2012 du 10 octobre 2012 consid. 3.3 et la référence citée).

Le juge doit procéder à une pesée des intérêts en cause en tenant compte de toutes les circonstances du cas concret (cf. art. 272 al. 2 CO ci-dessus). Le besoin du

bailleur doit être sérieux, concret et actuel. L'urgence du besoin est souvent déterminante. Seul le besoin du bailleur (ou du sous-bailleur) et de ses proches doit véritablement être pris en compte (LACHAT, Commentaire romand, 2012, n. 13 ad art. 272 CO). Peut aussi être pris en considération le délai entre la notification de la résiliation et l'échéance du bail, et les efforts déployés par le locataire pour trouver des locaux de remplacement dans cet intervalle. Les exigences doivent toutefois être relativisées dans la mesure où le congé est contesté (arrêt du Tribunal fédéral 4A_454/2012 du 10 octobre 2012 consid. 3.3 et les références citées).

Pour des locaux commerciaux, le congé a notamment des conséquences pénibles si l'existence de l'entreprise qui les exploite est mise en péril ou si le commerçant n'entend pas poursuivre ailleurs son activité, mais a besoin de temps pour liquider son commerce, trouver un repreneur pour son stock ou passer d'autres accords avec des tiers, lui permettant de sauver la substance de son fonds de commerce (LACHAT, op. cit., p. 773).

La décision du juge sur le principe d'une prolongation et sur sa durée relève de la libre appréciation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_454/2012 du 10 octobre 2012 consid. 3.3 et la référence citée).

4.2.2. En l'espèce, les appelantes sont locataires depuis le 1^{er} mars 2004, soit depuis neuf ans. C'est à la suite de la réception de l'avis de résiliation du bail du 12 avril 2011 qu'elles ont dû compter avec l'échéance du contrat à fin décembre 2011, reportée à fin décembre 2013, afin de trouver de nouveaux locaux, dès lors qu'elles avaient contesté la validité formelle de la résiliation du 25 juin 2010, laquelle n'avait pas été suivie rapidement par un avis de résiliation.

Ensuite, les besoins des bailleurs, dont l'un d'entre eux est administrateur de la société locataire, et, en particulier, ceux de cette dernière, ne sont pas contestés.

Les exigences posées par les appelantes pour les locaux de remplacement sont légitimes et rendent leurs recherches plus difficiles. Il n'en demeure pas moins qu'à teneur des pièces produites, elles n'ont commencé celles-ci qu'à fin novembre 2011, et non pas après réception de la résiliation du contrat à mi-avril 2011, et qu'elles n'ont pas produit de nouvelles pièces après février 2012, de sorte qu'au-delà de cette date, elles n'ont pas établi avoir effectué des recherches assidues, qu'elles auraient pu produire à l'appui de leur appel du 1^{er} février 2013. Enfin, leur participation financière à des travaux avait été consentie dans la perspective d'un bail qui devait initialement venir à échéance au 31 décembre 2008, de sorte qu'elle ne justifie pas une prolongation jusqu'à fin décembre 2019.

Il résulte de ce qui précède que l'unique prolongation de bail jusqu'au 31 décembre 2014 est adéquate et permettra aux appelantes de disposer du temps nécessaire pour trouver des locaux de remplacement.

L'appel n'est pas fondé sur ce point, de sorte que le chiffre 3 du dispositif du jugement entrepris sera ainsi confirmé.

5. La procédure est gratuite, de sorte qu'il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (art. 22 al. 1 LaCC, art. 95 al. 1 et 116 al. 1 CPC).
6. La valeur litigieuse déterminée au considérant 1.1 ci-dessus, inchangée en appel, est supérieure à 15'000 fr., de sorte que le recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral peut être interjeté contre la présente décision (art. 74 al. 1 let. a LTF).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____, C_____ et B_____ contre le jugement JTBL/1405/2012 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 14 décembre 2012 dans la cause C/9861/2011-5-OSB.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Sylvie DROIN et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Pierre CURTIN

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 ou égale à 15'000 fr.