



POUVOIR JUDICIAIRE

C/10235/2016

ACJC/51/2023

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 16 JANVIER 2023**

Entre

- 1) **A** _____ Sàrl,
- 2) **B** _____ Sàrl, ayant leur siège _____,
- 3) **C** _____ et **D** _____, domiciliés _____, appelants d'un jugement rendu le 2 juin 2021 par le Tribunal des baux et loyers, comparant tous par Me Jonathan COHEN, avocat, rue Saint-Ours 5, 1205 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

- 1) **E** _____ SA,
- 2) **F** _____ SA,
- 3) **G** _____ SA, intimées, toutes trois représentées par la [régie immobilière] **H** _____, _____, en les bureaux de laquelle elles font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 17.01.2023.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/485/2021 du 2 juin 2021, notifié aux parties le 3 juin 2021, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a réduit le loyer de 100% du 13 octobre 2014 au 14 octobre 2014, à midi, soit durant les 1,5 jours pendant lesquels le système informatique de l'appartement situé au no. _____, rue 1 _____, n'était pas opérationnel (ch. 1 du dispositif), condamné G _____ SA, E _____ SA et F _____ SA, prises conjointement et solidairement, à rembourser à C _____, D _____, A _____ SARL et B _____ SARL le trop-perçu de loyer de 110 fr. 80, avec intérêts à 5% l'an dès le 13 octobre 2014 (ch. 2), réduit le loyer de 30% du 1^{er} janvier 2015 au 31 juillet 2016 pour les nuisances subies en lien avec le chantier de l'immeuble sis no. _____, rue 1 _____ à Genève (ch. 3), condamné G _____ SA, E _____ SA et F _____ SA, prises conjointement et solidairement, à rembourser à C _____, D _____, A _____ SARL et B _____ SARL le trop-perçu de loyer de 11'679 fr. en découlant, avec intérêts à 5% l'an dès le 15 septembre 2015 (date moyenne) (ch. 4), condamné G _____ SA, E _____ SA et F _____ SA, prises conjointement et solidairement, à rembourser à C _____, D _____, A _____ SARL et B _____ SARL la somme de 2'800 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 16 novembre 2014 à titre de dommages-intérêts (ch. 5), condamné G _____ SA, E _____ SA et F _____ SA, prises conjointement et solidairement, à exécuter les termes licites du protocole d'accord du 14 août 2014, dans la mesure où ces points étaient encore en suspens, à savoir :
- créer deux places de parking pour motos par marquage au sol au fond du garage;
 - inscrire comme dépendance du bail, au moyen d'un avenant, les deux places de motos;
 - inscrire comme dépendance du bail, au moyen d'un avenant, une cave;
 - installer une kitchenette (évier et meubles) dans la partie bureau de l'arcade;
 - créer un nouveau bar et son évier, l'évier et le plan de travail dans la cuisine ainsi que le conduit de ventilation et la hotte dans la partie restaurant de l'arcade;
 - obtenir les autorisations d'exploiter le bar/restaurant;
 - séparer les alimentations électricité côté bureau et alimentation électricité côté bar/restaurant, avec un compteur pour chaque unité;
 - prévoir une isolation adéquate sur le mur séparateur des deux unités (bureau/bar restaurant);
 - créer et installer un panneau publicitaire lumineux fixé sur la façade (ch. 6), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 7) et dit que la procédure était gratuite (ch. 8).
- B. a.** Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 5 juillet 2021 C _____, D _____, A _____ SARL et B _____ SARL (ci-après : les locataires ou les appelants) ont formé appel contre ce jugement. Ils ont conclu, principalement, à l'annulation des chiffres 1 à 7 du dispositif du jugement, à ce qu'il soit constaté que les parties défenderesses à la procédure sont J _____ SA, E _____ SA, K _____ SA, L _____, G _____ SA et F _____ SA, au constat de la nullité partielle du protocole d'accord du 14 août 2014 en tant qu'il porte sur la mise à disposition d'un appartement au 5^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1 _____,

no. _____, à la condamnation des parties défenderesses à leur restituer la somme de 206'230 fr. plus intérêts à 5% dès le 1^{er} février 2018 (date moyenne) correspondant aux prestations reçues indûment à ce jour au titre du protocole d'accord du 14 août 2014, à la réduction du loyer de 100% dès le 1^{er} janvier 2015 jusqu'à leur réintégration définitive dans leurs locaux initiaux dans un état conforme aux autorisations administratives et aux termes du contrat de bail du 22 septembre 2009, de l'avenant du 27 août 2010 et aux termes licites du protocole d'accord du 14 août 2014, à la condamnation des parties défenderesses à leur restituer la somme de 198'685 fr. avec intérêts à 5% dès le 15 avril 2018 (date moyenne) correspondant au trop-perçu de loyer à ce jour, à la condamnation des parties défenderesses à leur verser la somme de 362'695 fr. 50 plus intérêt moyen à 5% dès le 1^{er} avril 2015 à titre de dommages-intérêts pour la période allant jusqu'au 31 décembre 2015, à la réserve de leur droit de réclamer le dommage postérieur au 31 décembre 2015, à la condamnation des parties défenderesses, sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP, à respecter les termes du contrat de bail du 22 septembre 2009 et de l'avenant du 27 août 2010 et les termes licites du protocole d'accord du 14 août 2014, soit en particulier à créer deux places de parking pour motos par marquage au sol au fond du garage, inscrire comme dépendance du bail au moyen d'un avenant les deux places de parking pour motos, inscrire comme dépendance du bail au moyen d'un avenant, une cave, créer un WC au sous-sol avec un accès sécurisé pour les locataires de la partie « bureaux », créer un nouveau bar et son évier, l'évier et le plan de travail dans la cuisine ainsi que le conduit de ventilation et la hotte dans la partie restaurant de l'arcade, obtenir les autorisations d'exploiter le bar/restaurant, séparer les alimentations électricité côté bureau et alimentation électricité côté bar/restaurant avec un compteur pour chaque unité, prévoir une isolation adéquate sur le mur séparateur des deux unités (bureau/bar restaurant), créer et installer aux frais des bailleurs un panneau publicitaire lumineux qui sera placé au-dessus du bar, prendre en considération les demandes des locataires s'agissant de l'aménagement des nouveaux locaux, et au déboutement des parties défenderesses.

Subsidiairement, ils ont sollicité la réduction du loyer de 30% dès le 10 octobre 2014 jusqu'au 31 décembre 2014 et la condamnation des parties défenderesses à leur restituer la somme de 2'061 fr. avec intérêts à 5% dès le 19 novembre 2014 (date moyenne) correspondant au trop-perçu de loyer, et, plus subsidiairement encore, au renvoi de la cause au Tribunal pour qu'il ordonne et mette en œuvre une inspection locale et une expertise judiciaire et rende une décision motivée sur ces points.

b. Dans leur réponse du 7 septembre 2021, J_____ SA, E_____ SA, K_____ SA, L_____, G_____ SA et F_____ SA (ci-après : les bailleurs) ont conclu au déboutement des appelants et à la confirmation du jugement entrepris.

c. Par réplique du 4 octobre 2021, les appelants ont persisté dans leurs précédentes conclusions, tout en sollicitant que soient écartés des débats les faits nouveaux allégués dans l'appel.

d. Par duplique du 19 octobre 2021, les intimés ont persisté dans leurs précédentes conclusions.

e. Le 20 octobre 2021, 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, J_____ SA, E_____ SA, K_____ SA et L_____, bailleurs, ont remis à bail à A_____ Sàrl, B_____ Sàrl, D_____ et C_____, locataires, une arcade d'environ 215 m2 au rez-de-chaussée dans l'immeuble sis no. _____ (in facto no. _____), rue 1_____, à Genève.

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

Le bail a été conclu pour une durée initiale de cinq ans, du 1er octobre 2009 au 30 septembre 2014, renouvelable tacitement de cinq ans en cinq ans sauf résiliation respectant un préavis de six mois.

L'immeuble est géré par la régie H_____ (ci-après : la régie).

Dans un courrier du 16 janvier 2017, auquel étaient joints des extraits du Registre foncier, la régie a informé le Tribunal qu'intervenaient désormais au bail, en qualité de bailleuses, E_____ SA, F_____ SA et G_____ SA (ci-après et dès janvier 2017, les bailleuses).

Par ordonnance du 18 janvier 2017, le Tribunal a ordonné la substitution des parties et retenu que les nouveaux propriétaires étaient E_____ SA, G_____ SA, F_____ SA, J_____ SA et L_____. Dans une ordonnance subséquente du 31 mai 2017, le Tribunal a fait figurer, en qualité de défenderesses, E_____ SA, G_____ SA et F_____ SA.

La qualité de parties de E_____ SA, F_____ SA et G_____ SA a été confirmée par la Cour dans de précédentes décisions ayant opposé les parties (ACJC/603/2017 du 22 mai 2017; ACJC/729/2020 du 7 décembre 2020), sans être remise en cause par celles-ci.

b. Il ressort d'un plan de l'arcade daté du 20 novembre 1952 que cette dernière mesurait, en surface nette, environ 190 m2. Sur ce plan, l'on voit que l'arcade comporte une partie plus longue mais moins large, à gauche, d'une surface

d'environ 98 m² et une surface plus large mais moins longue, à droite, d'une surface d'environ 105 m², amputée vers l'entrée d'une surface d'environ 10 m², la surface inscrite à la main sur le plan de 20 m² devant être divisée par deux.

c. Par avenant du 27 août 2010, la destination des locaux a été modifiée en ce sens qu'ils devaient abriter une salle d'exposition/magasin de vente, un bureau et un établissement public avec débit de boissons et restauration (tea-room, café, bar, restauration). Le loyer a été porté à 4'580 fr. par mois et les acomptes de charges à 450 fr. par mois, dès le 1er octobre 2012. Une gratuité de loyer de trois mois, du 1er octobre 2010 au 31 décembre 2010, a été accordée aux locataires correspondant au dédommagement forfaitaire de l'adaptation des locaux et des travaux à effectuer.

d. 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 2_____ déposée par C_____ et D_____ 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.

Un préavis favorable de l'Office cantonal de l'inspection et des relations du travail (ci-après : "OCIRT"), daté du 10 août 2011, précisait qu'aucun poste de travail permanent ne bénéficiant pas d'un éclairage naturel suffisant et ne garantissant pas la vue sur l'extérieur au travers de fenêtres en façade ne devait être installé dans les locaux. Des plans concernant la partie cuisine de l'arcade, des façades et en coupe étaient également joints à l'autorisation, visés *ne varietur*. Selon le témoin M_____, architecte auprès de N_____ SA assurant la direction des travaux (ci-après : la DT), ces plans ne concernaient qu'une partie de l'arcade et non pas la partie de l'arcade avec la cuisine.

Cette demande APA est devenue caduque ce qui a été confirmé le 26 mars 2019 par le département compétent, les travaux autorisés n'ayant pas été réalisés dans le délai légal imparti.

e. Entre 2009 et 2012, les locataires ont entrepris divers travaux dans l'arcade, qu'ils ont notamment subdivisée en deux parties par la création d'un mur de séparation. Ils ont également procédé à l'installation de prises, de WC, d'un évier eau froide, d'une plonge, d'un écoulement et de meubles de cuisine au bar, ainsi qu'à la construction d'un faux plafond avec isolation phonique.

Des contrats de travail ont été rédigés pour l'ouverture du bar avec le gérant, un cuisinier et une serveuse, le début des contrats étant fixé au 15 mai 2014, date prévue de l'ouverture du bar par les locataires.

f. Les bailleurs ont obtenu deux autorisations de construire, délivrées les 19 juin 2013 et 13 janvier 2014.

Il résulte de ces autorisations que l'immeuble sis rue 1_____, no. _____ 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_____, no. _____ 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_____, no. _____ était nécessaire, en raison notamment du besoin de renforcer les piliers de soutien des arcades. L'autorisation de construire DD 5_____-1 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, la suppression du balcon, la fusion du hall d'entrée et du séjour par la suppression de la cloison entre les deux, travaux nécessaires pour la surélévation.

Selon l'autorisation du 13 janvier 2014, les travaux impliquaient le départ temporaire des locataires de certains appartements, l'ouverture du chantier étant subordonnée au relogement provisoire à satisfaction des locataires. Ces points, figurant aux chiffres 18 et 19 de l'autorisation, concernaient les travaux des fenêtres sur le pignon et de création de portes fenêtres sur la cour en compensation.

g. 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 no. _____, rue 1_____ et no. _____, boulevard 3_____ 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 no. _____, rue 1_____ et que les fondations seraient entièrement transformées.

Lors d'une séance d'information du 9 avril 2014 à laquelle C_____ et D_____ ont assisté en présence de M_____ et O_____, en charge du chantier auprès de la régie, les locataires 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. Le procès-verbal de cette séance portait l'intitulé « *surélévation de 6 étages de l'immeuble de surfaces commerciales sis rue 1_____, no. _____* ».

Selon le témoin M_____, si ce procès-verbal indiquait que les travaux de renforcement étaient prévus pour une durée de 6 mois environ, cette pièce n'était pas signée et précisait qu'un projet devait être réalisé par la Direction des travaux

(DT), ce qui signifiait qu'il n'y avait pas encore de projet et que celui-ci allait être réalisé.

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

Il a été convenu ce qui suit :

« 1/ La partie « bureau » sera transférée, pendant la durée des travaux, dans un appartement de 4 pièces à la rue I_____, 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. Le matériel informatique (ordinateurs, imprimantes, ...), soit tous les objets fragiles seront déplacés par les locataires. 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 (...).

5/ L'extension de l'isolation phonique du plafond posée par le locataire sera réalisée par la DT au moyen des mêmes matériaux, conformément à l'autorisation sur toute la surface louée. Une isolation adéquate sera prévue sur le mur séparateur des 2 unités (bureau/bar-restaurant).

6/ *Le choix des teintes sera fait par les locataires, selon le projet établi en collaboration avec la DT (un talochage est possible).*

7/ *Une extension du bar à la partie « bureau » sera possible sans restriction ultérieure par le bailleur.*

8/ *Une banderole portant le nom de l'établissement exploité par les locataires sera posée sur l'échafaudage par la DT.*

9/ *La DT prendra en charge le panneau publicitaire lumineux définitif du bar-restaurant (qui sera fixé sur la façade après les travaux) qu'elle aura préalablement choisi.*

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 (...).*

14/ *Deux places moto d'environ 0.80 x 1,9 m seront créées dans la zone vide au fond du parking devant le local à côté de la cour. Ces places seront inscrites à titre de dépendance de la chose louée, l'avenant au bail fera référence.*

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 ».*

Lors des enquêtes, M_____ a confirmé avoir rédigé la plus grosse partie du protocole d'accord. Le point n° 2 n'avait pas été réalisé, car cela impliquait que la clientèle de l'arcade passe pour aller au WC dans les locaux communs du sous-sol. D'une part, il aurait fallu confiner l'espace d'utilisation. D'autre part, cela ne jouait pas au regard des normes handicapés, notamment concernant la surface de la pièce et la largeur des portes ce dont ils s'étaient rendus compte après la rédaction du protocole d'accord. La kitchenette prévue au point 3 n'avait pas été installée. Toutes les alimentations et écoulements avaient été tirés, mais au moment de l'installation, C_____ hésitait à séparer l'arcade en deux et à faire un WC supplémentaire à la place de la kitchenette. Cette dernière n'avait jamais donné d'instruction claire à ce propos. S'agissant du point 4, le tube de ventilation avait été tiré, mais il manquait l'installation sur le toit qui était à charge du locataire. Pour raccorder l'appareil qui devait être fourni par la locataire, il suffisait de percer un trou. S'agissant du point n° 10, il ne manquait plus que l'agencement tel que le souhaitait la locataire. Le cuisiniste lui avait dit qu'il ne fournirait pas de plans techniques tant que son devis n'était pas validé par la locataire. Le projet d'aménagement qui figurait au point 10 correspondait au plan technique.

i. En exécution du protocole d'accord, un appartement de 4,5 pièces n° _____ au 5^{ème} étage (ex-locataire P_____) de l'immeuble sis no. _____, rue 1 _____ a été mis à disposition des locataires à compter du mois d'octobre 2014.

Le 1er octobre 2014, O_____ a informé les locataires que le transfert des lignes pouvait se faire le vendredi 10 octobre 2014 au matin, intervention déjà planifiée avec l'électricien, et qu'ainsi, les locataires pouvaient terminer l'aménagement et le réseau durant le weekend.

Le 2 octobre 2014, C_____ a averti O_____ qu'elle avait effectué un nouveau passage dans l'appartement et notait qu'une fois les bureaux placés, il ne resterait plus beaucoup de place pour mettre autre chose.

Le 13 octobre 2014, C_____ indiquait à O_____ qu'il avait été convenu que leurs bureaux fermentaient pendant un jour pour réaliser le déménagement. Finalement, le bureau avait été fermé deux jours à la demande de la régie. Toute l'installation devait ainsi être terminée le vendredi 10 octobre 2014 au soir. Il s'était avéré que les installations électriques n'avaient pas été ajustées et ils n'avaient pas pu installer leur réseau informatique. Un électricien d'urgence était intervenu le samedi mais n'avait pas pu résoudre le problème. Leur informaticien était venu le weekend et était resté avec le collaborateur de la régie afin de tenter de trouver une solution. Ses heures de travail du weekend devaient être payées et dès lors, le budget de 1'600 fr. arrêté allait être dépassé. Le surcoût devait être assumé par la régie. Les armoires n'avaient toujours pas été nettoyées malgré les courriels à ce sujet. Ils avaient ainsi dû procéder au nettoyage ayant engendré 5 heures de travail à 25 fr. /heure. Afin de préparer le déménagement, un plan de

l'appartement lui avait été transmis qui s'était avéré être le plan du futur appartement après travaux. La surface était en réalité bien plus petite. En fonction de ce plan, ils avaient déduit que la surface dont ils disposeraient serait à peu près de la moitié de celle de l'arcade, justifiant ainsi la réduction de loyer de 50% négociée dans le protocole d'accord. En réalité, la surface des locaux ne représentait finalement que 35 à 40% de la surface de l'arcade. Ce manque de préparation des locaux leur causait un préjudice. La convention n'avait pas été respectée et ils étaient ainsi en droit de réclamer des dommages-intérêts pour chaque jour de retard de la livraison satisfaisante des locaux provisoires. Ces dommages devaient au moins couvrir les salaires des dix employés pour la durée d'empêchement du travail, représentant 3'000 fr. par jour. De plus, ils déploraient la casse de plusieurs machines, les déménageurs ayant entreposé du matériel sur les machines. Un inventaire du matériel endommagé serait établi pour remboursement.

Etaient joints au courriel le plan de l'appartement fourni par les bailleurs, des photos de l'état du balcon et du système électrique et un rapport de l'électricien du 11 octobre 2014.

j. Par courrier du 15 novembre 2014, les locataires ont réclamé des coûts et des indemnités à la DT liés aux difficultés rencontrées lors du déménagement. Ils réclamaient les sommes suivantes :

- 2'800 fr. pour l'intervention de l'informaticien pendant trois jours et demi au lieu d'un jour, à raison de 800 fr. par jour (facture de Q_____ du 6 novembre 2014);
- 100 fr. pour l'engagement d'une personne pour effectuer un pré-nettoyage des armoires dans un état inacceptable, soit cinq heures à 20 fr.;
- 289 fr. pour les clés d'entrée et des locaux;
- 77 fr. 90 pour des rayonnages;
- 26 fr. pour un câble de réparation;
- 10'500 fr. relatifs à des indemnités pour jour de retard, soit pour le salaire versé au personnel empêché de travailler pendant trois jours et demi à raison de 3'000 fr. par jour;
- 480 fr. pour une imprimante détériorée;
- 360 fr. pour un fax détérioré;
- 650 fr. pour un poste de travail détérioré;
- 1'222 fr. 65 de TVA.

Ils demandaient également qu'un nettoyage à fond des lieux et sommaire du balcon soit entrepris et que les fils électriques soient sécurisés par des caches.

Le 12 décembre 2014, la DT a répondu que les parties s'étaient engagées par le protocole d'accord à ne pas faire valoir d'autres prétentions. Elle s'est ensuite exprimée sur chaque poste réclamé en contestant devoir payer quoi que ce soit. Toutefois, sans reconnaissance de responsabilité et par gain de paix, elle s'engageait à demandeur aux bailleurs de faire un geste.

Le 17 décembre 2014, les locataires ont campé sur leur position.

k. Le 7 janvier 2015, les travaux ont débuté sur l'immeuble sis no. _____, rue 1_____ par le percement des façades et la découpe des nouvelles fenêtres.

Les locataires se sont plaints, dès le 13 janvier 2015, auprès de la DT du fait que les travaux étaient effectués sans préavis et généraient beaucoup de bruit, les empêchant de travailler. Ils ont précisé qu'il n'avait jamais été prévu que des travaux soient entrepris dans cet immeuble avant qu'ils ne réintègrent leur arcade et que les engagements pris dans la convention du 14 août 2014 n'étaient pas respectés. Ils ont donc exigé que les travaux cessent jusqu'à ce qu'une solution soit trouvée à propos d'une indemnisation portant sur les nuisances auxquelles ils étaient exposés depuis leur emménagement dans les locaux de remplacement.

La DT a répondu que les travaux se déroulaient selon le planning transmis aux locataires dès le démarrage du chantier et étaient exécutés selon les règles de l'art, ce que l'inspection des chantiers, dont l'intervention avait été requise par les locataires, avait confirmé. Il n'avait jamais été question de ne pas commencer les travaux sur le no. _____, rue 1_____ avant que les locataires ne réintègrent leur arcade. Leur comportement était chicanier et avait changé depuis le refus des bailleurs d'entrer en matière sur d'éventuelles indemnisations.

l. En parallèle, la DT a souhaité planifier l'aménagement de l'arcade.

Le 13 février 2015, elle a sollicité des locataires une rencontre afin de discuter de l'aménagement et des finitions des futurs locaux ainsi que l'approbation des plans définitifs et du projet de cuisine, de l'implantation des toilettes, du planning des travaux au no. _____, rue 1_____ et du retour dans l'arcade. Selon le plan définitif de l'arcade, la partie « bureau » a une surface de 59,7 m² et la partie « restaurant » de 115,9 m² soit un total de 175,60 m².

Le 19 mars 2015, les locataires ont envoyé un plan de la cuisine qu'ils souhaitaient voir aménagée dans l'arcade, plan modifiant le plan initial, joint au courrier. Ils ont donné des indications précises notamment quant à l'emplacement du passe-plat entre les deux parties de l'arcade et l'adaptation des installations électriques aux installations (four, fourneau à induction, machine à laver, plonge). Selon le

témoin M_____, ce plan n'était pas un plan technique et ne correspondait pas à la taille de la cuisine.

m. Le 10 avril 2015, les locataires ont proposé un rendez-vous en présence de leur cuisiniste afin de définir les choix de matériaux, finitions et approbation des plans définitifs des futurs locaux (restaurant et locaux administratifs), rendez-vous accepté par la DT.

Cette dernière, par courrier du même jour, a précisé la nature des travaux à entreprendre dans l'appartement de remplacement : les fenêtres en pignon de l'appartement devaient être fermées, une porte-fenêtre devait être créée et le balcon devait être coupé. Ces interventions devaient avoir lieu le 30 avril 2015 et devaient durer deux jours. Elle indiquait également que les bailleurs étaient prêts à faire un geste pour le dédommagement demandé par C_____ en lien avec les nuisances du chantier, sans reconnaissance de responsabilité. Concernant l'arcade, sa surface nette avant les travaux était de 189 m² et non de 215 m² comme indiqué. Après transformation, cette surface serait de 178 m², soit une perte effective de 11 m². Finalement, la DT informait les locataires que le plan de la cuisine transmis le 19 mars 2015 était inexploitable. Elle demandait à recevoir un projet complet.

A ce courrier était joint le planning des travaux, duquel il ressortait que la finalisation des choix et du projet des locataires était prévue début juin 2015, suivie des travaux d'aménagement de la partie fiduciaire durant l'été 2015 et du déménagement de la fiduciaire fin août 2015, puis de l'exécution de l'aménagement de la partie « cuisine » début septembre 2015, les finitions devant être terminées à la mi-octobre 2015.

n. Par courrier du 14 avril 2015, les locataires ont annulé la rencontre au motif que les travaux en cours n'avaient pas été stoppés conformément à leur demande.

Le même jour, ils se sont opposés à tout accès d'ouvriers dans leurs locaux pour les travaux sur les fenêtres avant qu'une indemnisation ne soit convenue. A ce jour, ils comptabilisaient sept jours d'empêchement de travailler en raison du retard du déménagement et des nuisances sonores liées aux travaux. Dès lors, ils n'acceptaient pas une nouvelle fermeture de leur bureau pendant deux jours supplémentaires sans autre garantie. Ce n'était donc que si toutes les demandes d'indemnisation en suspens étaient réglées que l'accès aux locaux serait autorisé. Quant à la surface de l'arcade, le contrat de bail indiquait une surface de 215 m². La perte de surface après transformation serait ainsi de 20%. Ils souhaitaient toujours que les sanitaires soient installés au sous-sol afin de ne pas perdre davantage de surface. Ces sanitaires devaient respecter les normes pour les personnes handicapées et être accessibles par un ascenseur. Concernant la cuisine, les emplacements des installations figurant sur le plan transmis par leur cuisiniste

devaient être respectés. A défaut, ils étaient ouverts à toute proposition tenant compte de leurs besoins. Tout déménagement de la fiduciaire dans l'arcade d'origine ne pourrait intervenir sans obtenir de garantie de l'absence de toutes nouvelles nuisances une fois l'activité réinstallée.

o. Le 22 avril 2015, la régie a répondu qu'il n'y avait aucune raison d'arrêter le chantier, celui-ci ayant dûment été autorisé. Les bruits générés étaient ceux d'un chantier normal. Ils avaient été stupéfaits d'apprendre que les locataires avaient empêché les ouvriers d'effectuer leur travail pour le montage de l'échafaudage. Ils ne cautionnaient absolument pas le chantage des locataires relatif au paiement d'indemnités. Ce n'était ainsi qu'afin de maintenir de bonnes relations et sans reconnaissance de responsabilité que les bailleurs avaient accepté de payer une indemnité complémentaire, soit 700 fr. pour les deux jours de fermeture du bureau pour les travaux sur les fenêtres, car les locataires avaient trois à cinq employés, soit une charge salariale mensuelle de 20'000 fr. représentant 666 fr. par jour, étant précisé que le rendement ne serait diminué que de 50% le seul jour ouvré des travaux. Concernant les réclamations contenues dans le courrier du 15 novembre 2014, les bailleurs proposaient une indemnité de 3'000 fr. Concernant les plans de la cuisine, il était impossible de travailler sur la base de plans faits à la main. La régie invitait ainsi une nouvelle fois les locataires à lui transmettre des plans professionnels.

p. Les locataires ont introduit une requête en mesures superprovisionnelles et provisionnelles le 24 avril 2015, afin que le Tribunal fasse interdiction aux bailleurs de poursuivre les travaux dans l'immeuble sis no. _____, rue 1_____ consistant notamment à murer les fenêtres et supprimer le balcon de l'appartement sis au 5^{ème} étage.

Par ordonnance du 29 avril 2015, le Tribunal a rejeté la requête en précisant que les mesures sollicitées paraissaient manifestement disproportionnées et visaient, en définitive, à faire pression sur les bailleurs pour obtenir une indemnisation plus élevée que celle proposée.

q. Le 29 avril 2015, la régie a proposé une indemnité de 3'000 fr. pour le dédommagement formulé dans le courrier du 15 novembre 2014 et de 2'000 fr. pour les deux jours de travaux sur les fenêtres.

r. Le 7 mai 2015, les locataires ont informé la régie que les locaux provisoires n'étaient plus conformes à l'usage convenu compte tenu des nuisances résultant des travaux. Ils mettaient les bailleurs en demeure de proposer immédiatement des locaux de remplacement, sous menace de consignation de loyer.

Le 11 mai 2015, la DT a sollicité des locataires qu'ils communiquent leurs disponibilités pour l'exécution des travaux de création de la porte-fenêtre consécutivement au murage des fenêtres et de coupage du balcon.

Le 15 mai 2015, les locataires ont réitéré leur demande du 7 mai et précisé que ces travaux n'apportaient aucune solution permettant d'exploiter les locaux de manière acceptable.

s. Le 27 mai 2015, Me R_____, huissier de justice, a établi un constat de l'état de l'appartement. Il a constaté que l'ancien appartement avait été aménagé en bureau contenant douze postes de travail. C_____ avait précisé que la fiduciaire n'employait en moyenne que neuf personnes. Les fenêtres étaient constellées d'éclaboussures. Les deux bureaux à l'entrée étaient sombres, une partie du balcon était obstruée par des palissades de chantier, des clous et déchets de chantier jonchaient le sol. La surface des locaux était de 66.22 m², sans tenir compte des murs. L'arcade était quant à elle en chantier. La surface était de 168,5 m², dont 60 m² de bureaux. Le mobilier et le matériel entreposés étaient endommagés. Le constat précise que les mesures ont été réalisées par S_____, de la société T_____ Sàrl, au moyen d'un mesureur à pointeur laser.

t. Le 17 juillet 2015, la DT a averti tous les locataires que des échafaudages seraient installés sur la façade de l'immeuble sis no. _____, rue 1_____ du 17 août au 14 septembre 2015. Par la suite, les travaux de surélévation pourraient commencer et durerait jusqu'aux environs de juillet 2016.

u. Le 18 août 2015, les locataires ont à nouveau soutenu qu'ils avaient été trompés lors de la signature du protocole d'accord car il ne leur avait pas été dit que l'immeuble sis no. _____, rue 1_____ serait également en travaux durant la période transitoire. Il leur avait également été caché que la surface de l'arcade serait diminuée de 30%. Ils n'auraient jamais signé la convention en connaissance de cause. Cela faisait plusieurs mois qu'ils signalaient à la régie ne plus pouvoir travailler dans ces conditions. Ils demandaient une indemnisation et des locaux de remplacement de 100 m² dans le quartier.

v. Le 21 août 2015, les bailleurs ont reproché aux locataires, par leur obstruction au bon déroulement des travaux, d'avoir retardé fautivement ceux-ci, causant une perte financière liée à l'immobilisation de l'appartement mis provisoirement à leur disposition. Ils les ont en outre mis en demeure de collaborer à l'exécution des travaux devant être réalisés dans l'arcade en prenant contact avec la DT et de transmettre à cette dernière leurs souhaits quant aux futurs aménagements de l'arcade; 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 DT 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.

w. Dans sa réponse du 28 septembre 2015, B_____ SARL a indiqué joindre à son envoi un plan côté établi par un architecte en collaboration avec un cuisiniste 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 bailleurs; elle attendait de retrouver la surface locative de 215 m² mentionnée 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 leur mettre à disposition dans les 10 jours l'arcade au rez-de-chaussée, le délai de livraison étant largement dépassé, une année depuis le début des travaux s'étant déjà écoulée.

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

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

z. 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.

aa. Le 12 janvier 2016, la régie 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.

bb. 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, ce dont ont été informés les locataires le 16 mars 2016.

Par décision notifiée le 29 juillet 2016, l'OAC a refusé le changement d'affectation demandé rétroactivement par les bailleurs par requête du 30 mai 2016 (cause A/2796/2016-LDTR), 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 - dont ce dernier a accusé réception le 31 octobre 2018 - 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.

Les bailleuses ont allégué que par décision du 6 février 2019, non produite à la procédure, le Conseil d'Etat avait jugé qu'il n'existait aucun intérêt public ou privé prépondérant à accepter le maintien à titre précaire de l'affectation administrative de l'appartement, dans la mesure où elles menaient les démarches en vue de récupérer l'appartement et que l'autorité compétente avait accepté de surseoir à la réaffectation de l'appartement en logement jusqu'à la libération des locaux.

cc. Par requête déposée le 18 mai 2016 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée lors de l'audience de conciliation du 6 juillet 2016 et portée devant le Tribunal le 5 septembre 2016, les locataires ont conclu à ce que le Tribunal :

- réduise le loyer de 30% pour la période allant du 10 octobre 2014 jusqu'à la fin du bail temporaire relatif à l'appartement, soit jusqu'au réaménagement définitif dans les locaux initiaux, en raison de l'insuffisance de la surface des locaux de remplacement par rapport à la surface convenue, réduction arrêtée au 31 décembre 2015,
- condamne en conséquence les bailleurs à leur verser la somme de 19'236 fr. avec intérêts moyens à 5%,
- leur accorde une exemption totale de loyer pour la période allant du 1^{er} janvier 2015 jusqu'à la fin du bail temporaire relatif à l'appartement, soit jusqu'au réaménagement définitif dans les locaux initiaux, en raison

de l'insuffisance de la surface des locaux de remplacement par rapport à la surface convenue, exemption arrêtée au 31 décembre 2015,

- condamne en conséquence les bailleurs à leur verser la somme de 27'480 fr. avec intérêts moyens à 5%,
- condamne les bailleurs à leur verser la somme de 390'997 fr. avec intérêts moyens à 5% dès le 1er avril 2015 à titre de dommages-intérêts,
- ordonne aux bailleurs d'exécuter, sous menace de la peine prévue à l'article 292 CP, le protocole d'accord du 14 août 2014, soit notamment: créer deux places de parking pour motos par marquage au sol au fond du garage, inscrire comme dépendance du bail, au moyen d'un avenant, les deux places de parking pour motos, inscrire comme dépendance du bail, au moyen d'un avenant, une cave, créer un WC au sous-sol avec un accès sécurisé pour les locataires de la partie bureaux, inscrire comme dépendance au bail, au moyen d'un avenant, un WC au sous-sol, installer une kitchenette avec évier dans les locaux partie bureaux, attribuer aux époux C_____/D_____ un appartement dans la construction en cours, créer et installer, aux frais des bailleurs, un panneau publicitaire lumineux qui sera placé au-dessus du bar, installer une banderole sur l'échafaudage au nom de l'établissement exploité par les locataires et prendre en considération les demandes des locataires s'agissant de l'aménagement des nouveaux locaux,
- condamne en tant que de besoin les bailleurs, sous la menace de la peine prévue à l'article 292 CP, à exécuter le protocole d'accord du 14 août 2014,
- réserve leur droit d'amplifier leurs conclusions.

A l'appui de leurs conclusions, les locataires ont allégué que les plans présentés à l'occasion de la séance du 9 avril 2014 laissaient apparaître que les aménagements du bar nouvellement créé par les locataires et validés par les bailleurs ne seraient plus compatibles avec les travaux projetés. Le plan remis par les architectes prévoyait de couper la salle de restaurant en deux par un mur. Les locataires n'avaient jamais été informés qu'après les travaux, la surface destinée à l'exploitation de la fiduciaire allait être réduite de 105 à 60 m². L'appartement remis comme local provisoire pour la fiduciaire était en très mauvais état et d'une surface plus petite que prévue. L'état des locaux était peu propice à accueillir la clientèle de la fiduciaire, mais les locataires n'avaient rien dit car la situation devait durer six mois. Du matériel avait été endommagé lors du déménagement.

Les frais encourus en raison des problèmes rencontrés lors du déménagement s'élevaient à 16'505 fr. 55. L'impossibilité de travailler pendant trois jours avait

engendré un gain manqué qui pouvait être estimé à 21'420 fr., étant précisé que le coût salarial et les frais fixes généraux coûtaient par jour 1'583 fr. 63, soit 5'542 fr. 71 pour trois jours et demi. Ils avaient dû engager un salarié temporairement pour rattraper le travail, du 17 octobre au 19 décembre 2014, ce qui avait engendré une dépense de 14'240 fr., coût auquel il fallait ajouter le temps consacré par D_____ pour encadrer l'employé, soit un coût total de 16'160 fr.

Concernant les travaux, il n'avait jamais été convenu qu'ils commencent au no. _____, rue 1_____ avant que les locataires ne réintègrent les locaux au no. _____, rue 1_____. Les travaux engendraient de très importantes nuisances et l'ascenseur avait été en panne pendant plusieurs semaines. Selon l'autorisation de construire, les travaux impliquaient le départ temporaire des locataires de certains étages de l'immeuble no. _____, rue 1_____. Les bailleurs n'avaient jamais exigé le départ des locataires, ne serait-ce que pendant un mois, dans un appartement de rocade. D'importants travaux avaient été réalisés le 14 avril 2015, engendrant deux jours de non exploitation de la fiduciaire et une perte de gain de 6'000 fr. Les nuisances sonores provenaient de marteaux-piqueurs, de foreuses, de scies industrielles, de carotteuses, de perceuses et d'autres machines de chantier. Plusieurs clients de la fiduciaire s'étaient plaints des conditions de réception dans les bureaux, vu l'absence de confidentialité et au sujet du retard pris dans le traitement des dossiers et vu le vacarme incessant. Ils ne disposaient plus que de 30 m² dans l'appartement pour travailler car deux pièces n'avaient plus de fenêtres. De plus, à cause des travaux, l'appartement avait été amputé d'une partie et ne mesurait plus que 59.7 m².

Les locataires estimaient avoir été empêchés de travailler pendant 17 jours et demi entre le 1er octobre 2014 et le 1er juin 2015 (3 jours et demi du 13 au 16 octobre 2014 à cause de la non-conformité des installations électriques, 5 jours du 7 au 13 janvier 2015 et 2 jours les 24 et 25 février 2015 à cause du percement des fenêtres des étages inférieurs, 7 jours du 5 au 13 mai 2015 à cause du bruit des marteaux-piqueurs pour enlever le balcon en pignon et construire un mur cadrant les fenêtres). En outre, des travaux causant moins de nuisances mais empêchant les locataires de travailler avec une diminution de productivité d'au moins 30% avaient été réalisés pendant 10 jours du 14 au 28 janvier 2015, 32 jours du 19 mars au 4 mai 2015, 10 jours du 18 au 31 mai 2015 et 71 jours du 1^{er} juin 2015 au jour du dépôt de la demande.

A cause de cette situation, la fiduciaire avait perdu des clients. Du fait de la mauvaise signalétique, des clients s'étaient perdus ou avaient été découragés par l'absence d'ascenseur. De plus, plus aucun client spontané ne s'était présenté. A cause des travaux, les locataires avaient pris un retard considérable dans le traitement de dossiers. Dès le mois de mai 2015, il était devenu impossible de s'entendre dans les locaux et il était impossible de recevoir des clients. Nombre de clients et employés avaient écrit des attestations pour se plaindre de ces

conditions; le conseil fiscal de B_____ SARL avait démissionné. De plus, cette dernière risquait des amendes administratives de l'OCIRT, car elle faisait travailler trop de personnes dans une surface non conforme et trop exigüe (63 m² pour 11 postes de travail). Elle employait neuf personnes au 30 septembre 2015, A_____ SARL en employait deux et trois auxiliaires avaient dû être engagés pour rattraper le retard. Les locataires avaient subi un préjudice de 22'365 fr. et de 340'330 fr. pour les années 2014 et 2015, représentant le surcoût des sous-traitants, les frais relatifs au salaire pour le nettoyage, l'engagement de personnel supplémentaire, les heures supplémentaires et pendant le weekend, le dommage au matériel.

Ils avaient subi un gain manqué pendant les jours de fermeture, pouvant être calculé à 6'120 fr. par jour, et une perte de productivité de 30% pendant certains jours, chiffrée à 95'472 fr. (52 jours entre le 14 janvier et le 31 mai 2015 x 1'836 fr [6'120 fr. x 30%]) et 130'356 fr. (71 jours entre le 1^{er} juin et le 7 septembre 2015 x 1'836 fr.). Finalement, ils avaient subi une perte liée à la non-exploitation du bar avec une perte de bénéfice estimée à 37'866 fr. et divers dégâts matériels pour un total de 2'531 fr. (nettoyage, réalisation de clés, achats de rayonnage et câble, couverture dégâts du fax, imprimante et poste de travail informatique cassés).

A l'appui de leurs allégations, les locataires ont produit les nombreux échanges de correspondance, les plans produits pour l'obtention des autorisations de construire et de nombreuses attestations de clients et d'employés se plaignant des conditions de travail.

dd. Dans le cadre d'un recours (cause A/1197/2016 ; A/1499/2016 LCI) déposé par les locataires pour déni de justice du département (ex-DALE) pour avoir tardé ou omis de répondre à leurs doléances en lien avec le chantier, le Tribunal administratif de première instance, par décision du 6 juin 2016 (JTAPI/572/2016), a constaté l'absence d'irrégularités dans l'exécution du chantier, relevant que le DALE s'était assuré, par l'intermédiaire de l'inspection des chantiers - qui surveillait l'exécution des travaux depuis le commencement sans toutefois avoir constaté des irrégularités particulières - et du Service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants (SABRA), de la conformité du chantier avec les règles applicables, ces deux instances ayant confirmé l'absence d'irrégularités.

ee. Par courrier du 23 juin 2016, en réponse à une demande des locataires du 8 juin 2016 quant à la date de réintégration de l'arcade et à la remise des plans des locaux, la régie a proposé une séance rapide avec la direction de chantier et que les locataires fassent abstraction de leurs prétentions financières à ce stade. Elle a précisé que la perte de surface de quelques mètres carrés au rez-de-chaussée 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-de-chaussée avant travaux de 190,6 m2 était réduite à 175,6 m2 après travaux.

ff. 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_____, ceux-ci consistant en la pose de pointelles sur leur balcon permettant de supporter le coffrage et le bétonnage du balcon du logement du 6^{ème} étage.

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 et de restituer les éléments matériels de chantier qu'ils s'étaient illégitimement appropriés.

Les travaux ont finalement pu être exécutés dans le courant du mois de juillet 2016.

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.

gg. Le 22 juillet 2016, la régie a mis en demeure les locataires, en particulier C_____, 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.

hh. 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 DT par B_____ SARL se fondant sur les plans reçus.

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

1^{er} décembre 2016, l'activité fiduciaire pouvant être déployée dans les nouveaux locaux.

Le 24 octobre 2016, les locataires ont contesté certains propos de la régie, estimant les plans remis par les architectes inutilisables et l'ont avertie qu'ils lui adresseraient leur demande concernant les travaux devant être exécutés et les conditions qui devraient être respectées pour que les locaux soient considérés comme livrés. Les locataires ont refusé de prendre possession des clés de l'arcade le 25 novembre 2016.

jj. Par mémoire réponse du 28 novembre 2016, les bailleurs ont conclu à ce que le Tribunal déboute les locataires de leurs conclusions.

Ils ont notamment allégué que le bail indiquait en effet une surface de l'arcade de 215 m² mais qu'intra-muros et sans tenir compte du porche d'entrée et de la structure, la surface était de 180 m². Lors de la séance d'information, les deux chantiers de surélévation avaient été expliqués aux locataires. A cette époque, le bar n'était aucunement aménagé et encore moins en activité. Il n'avait jamais été convenu que les locaux loués seraient par la suite séparés en deux parties. L'appartement n'était certes pas nettoyé lors du déménagement mais un coup de chiffon sur les étagères suffisait. De plus, les problèmes d'installations électriques n'avaient pas empêché les locataires de travailler. Les locataires réclamaient le salaire de tous leurs employés à 100% alors qu'ils admettaient eux-mêmes que certains employés étaient engagés à temps partiel. Ils réclamaient le salaire d'employés qu'ils avaient dû engager en plus pour rattraper le retard alors que ces employés venaient d'autres sociétés appartenant aux époux C_____/D_____. Les travaux projetés des fenêtres et du balcon ne nécessitaient pas le départ des locataires et dans tous les cas, ces travaux n'avaient pas pu être réalisés. L'exécution de ces travaux n'avait causé de problème à aucun autre locataire. Les locataires ne pouvaient pas se plaindre que les locaux étaient trop sombres alors qu'ils s'étaient eux-mêmes opposés à la création d'une porte-fenêtre. Les locataires expliquaient employer sept personnes au moment du transfert dans l'appartement de remplacement, dont certaines à temps partiel, soit quatre personnes à temps complet : les 4,5 pièces à disposition suffisaient pour les accueillir de manière adaptée. La perte de clientèle des locataires n'était pas due à l'état des locaux et au manque de visibilité. Les attestations produites par les locataires avaient probablement été dictées par eux, ne reflétaient qu'une partie des faits et contenaient des informations contradictoires, notamment le fait que les locaux étaient inutilisables alors que les locataires alléguaient une perte de productivité de 30%. Les bilans et fiches de salaires produits par les locataires étaient des documents internes, sans valeur, et non signés. Il appartenait aux locataires de s'adapter aux plans des bailleurs et non le contraire, ceux-ci ayant été visés *ne variteur* par le département et nécessitant d'être suivis sous peine d'amende. Le Protocole d'accord avait été longuement négocié pendant près de 4 mois, depuis la

séance de présentation des travaux en avril 2014; il couvrait toutes les prétentions que pouvaient faire valoir les locataires en lien avec les travaux dans les immeubles sis rue 1_____, no. _____, y compris le déplacement temporaire des locataires dans l'appartement de remplacement et la libération de l'arcade rue 1_____ , no. _____ pendant les travaux.

kk. Le 1er décembre 2016, les locataires ont informé la régie que les travaux n'étaient pas terminés, que ceux effectués l'étaient en violation du Protocole d'accord, 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.

ll. 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.

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

Ils ont informé la régie le 22 décembre 2016 que l'arcade était inutilisable et inexploitable (absence d'autorisation du département, 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, les bailleurs étaient ainsi mis en demeure, dans un délai de 10 jours, de déposer une demande d'autorisation conforme au département et de confirmer qu'elles exécuteraient leurs obligations conformément au protocole d'accord. Les locataires déclaraient en revanche refuser la restitution de l'appartement mis à leur disposition.

nn. Le 13 janvier 2017, la régie a contesté les propos des locataires, estimant que l'activité fiduciaire était parfaitement réalisable. 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.

Un état des lieux d'entrée contradictoire signé le 19 décembre 2016 entre la régie et les locataires était annexé au courrier du 20 janvier 2017. Il y a été annoté 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.

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

La régie a en outre prétendu que C_____ avait fait « sournoisement » 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. Elle a requis la remise d'un plan technique de la cuisine, nécessaire à tout dépôt d'une autorisation de construire, et proposé une réunion sur place le 3 février 2017.

pp. Le 18 janvier 2017, l'OCIRT a rendu un préavis défavorable concernant la demande des locataires d'aménager des bureaux dans l'arcade. Il y était indiqué que dans les plans présentés à l'office le 20 décembre 2016, il était prévu d'installer 13 postes de travail dans une surface d'environ 60 m², ce qui ne correspondait pas aux exigences légales car chaque poste devait bénéficier d'au moins 8 à 10 m² au sol. En outre, le projet présenté ne comportait pas de toilettes.

Le 24 janvier 2017, l'OCIRT a confirmé sa décision d'approbation des plans du restaurant du 28 juillet 2011 qui précisait qu'aucun poste de travail ne bénéficiant pas de lumière naturelle ne pouvait être installé dans les locaux. Les nouveaux plans présentés, qui, selon les locataires, étaient les plans d'exécution transmis par les bailleuses, n'étaient pas conformes aux plans de 2011 ni aux réserves émises à ce moment. La cuisine devait présenter une vue sur l'extérieur et des vestiaires avec douches devaient être installés.

qq. 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_____ no. _____ ont été résiliés avec effet au 31 mars 2017, en application de l'art. 257f al. 3 CO.

Ces congés, motivés en raison du refus de restituer l'appartement de remplacement, ont été contestés par les locataires le 2 mars 2017 par-devant la juridiction des baux et loyers (C/6_____/2017).

rr. 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_____, no. _____ 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.

Ce congé a été contesté le 29 mars 2017 par les locataires par-devant la juridiction des baux et loyers (C/6_____/2017).

Par jugement JTBL/205/2019 du 8 mars 2019, le Tribunal des baux et loyers a déclaré inefficace ce congé, ainsi que ceux notifiés le 3 février 2017.

Par arrêt ACJC/1729/2020 du 7 décembre 2020, la Cour de justice a renvoyé la cause au Tribunal concernant les deux congés du 3 février 2017, précisant que le Tribunal devait dans un premier temps déterminer si les travaux à charge des bailleuses à l'intérieur de la zone louée étaient terminés et si celles-ci étaient en droit de solliciter des locataires la réintégration de l'arcade et la restitution de l'appartement de remplacement.

Le recours contre cette décision a été déclaré irrecevable par arrêt du Tribunal fédéral 4A_47/2021 du 24 octobre 2022.

ss. Lors de l'audience du 24 avril 2017, le représentant de la régie a confirmé que les parties bailleuses étaient G_____ SA, F_____ SA et E_____ SA.

Les locataires ont déposé de nouvelles conclusions tendant à :

Principalement :

- la constatation de la nullité partielle du protocole d'accord du 14 août 2014 en tant qu'il portait sur la mise à disposition d'un appartement au cinquième étage de l'immeuble sis no. _____, rue 1_____,
- la condamnation des bailleuses à leur restituer la somme de 70'990 fr. correspondant aux prestations reçues indûment à ce jour au titre du protocole,

-
- la condamnation des bailleuses à leur verser la somme de 390'997 fr., avec intérêts à 5% dès le 1er avril 2015, à titre de dommages-intérêts pour la période allant jusqu'au 31 décembre 2015,
 - réserver leur droit de réclamer la réparation de leur dommage pour la période postérieure au 31 décembre 2015 et
 - ordonner aux bailleuses d'exécuter, sous la menace de la peine prévue à l'article 292 CP, les termes du contrat de bail et de l'avenant et les termes licites du protocole.

Subsidiairement :

- la réduction de 30% du loyer dès le 10 octobre 2014 jusqu'au 31 décembre 2014,
- la condamnation des bailleuses à leur verser la somme de 2'061 fr.,
- l'exemption totale de loyer dès le 1er janvier 2015 jusqu'à la réintégration définitive dans les locaux initiaux dans un état conforme aux autorisations administratives et aux termes du contrat de bail, de l'avenant et du protocole et
- la condamnation des bailleuses à leur verser la somme de 64'120 fr.,

Les bailleuses ont conclu à l'irrecevabilité de ces nouvelles conclusions, subsidiairement, à leur rejet. Par ordonnance du 31 mai 2017, le Tribunal a admis la recevabilité de ces nouvelles conclusions, la condition de l'existence d'un lien de connexité avec la demande initiale étant réalisée.

tt. Le 18 décembre 2017, les parties ont été entendues par le Tribunal.

C_____ 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.

C_____ a expliqué que B_____ SARL 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 exerçaient de petites activités pour le compte de A_____ SARL ou à titre personnel et se trouvaient physiquement dans les locaux de manière alternée pendant la semaine et le week-end. La clientèle de B_____ SARL et le numéro d'appel de celle-ci avaient été cédés à une nouvelle société, U_____ SARL constituée par son beau-fils, à laquelle elle avait apporté des fonds et qui avait pris en location un nouveau local au no. _____, rue 4_____, à V_____ [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.

H_____, représentant les bailleuses et administrateur de E_____ SA, a contesté les propos de C_____. Selon lui, les déménageurs s'étaient rendus sur place; 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; C_____ s'était opposée au déménagement. 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. Le protocole d'accord prévoyait la renonciation par les locataires à l'installation d'un bar provisoire, précédemment autorisée afin d'éviter qu'une indemnité ne soit réclamée pour la perte de jouissance du bar; l'assistance qui devait être fournie aux locataires selon ce même protocole ne devait pas conduire les architectes à entreprendre eux-mêmes toutes démarches.

Le jour de l'audience, les locataires ont allégué des faits nouveaux et produit des pièces nouvelles : un congé, notifié en application de l'art. 257d CO, leur avait été notifié le 22 septembre 2017, avec effet au 31 octobre 2017, à la suite d'un avis comminatoire daté du 11 août 2017 sollicitant le règlement dans les 30 jours d'un arriéré de loyers et charges de 27'440 fr. en lien avec l'occupation de l'arcade et de

l'appartement de remplacement; ce congé avait été contesté le 18 octobre 2017 (C/7_____/2017) au motif qu'aucun loyer n'était exigible, que l'arcade était inutilisable, la réduction de loyer accordée dans le Protocole d'accord toujours en cours et la durée minimale de six mois d'exploitation des locaux dès la fin des travaux intérieurs pas écoulée.

Les locataires ont également produit des pièces complémentaires dont notamment des certificats médicaux et des attestations manuscrites des employés de B_____ SARL établies le 13 juillet 2016 décrivant les conditions de travail difficiles dans l'appartement du 5ème étage, dont les bailleuses ont contesté la pertinence dans leurs déterminations du 19 décembre 2017.

uu. Le 30 janvier 2018, les locataires ont produit des pièces complémentaires, soit l'autorisation de construire du 9 août 2012 complète y compris les divers préavis rendus, notamment celui de l'OCIRT le 10 août 2011, et les plans, les plans soumis à l'OCIRT le 20 décembre 2016 et des photos de l'arcade prises le 19 décembre 2016; ils ont précisé que bien que seuls les plans de la partie bureaux aient été visés *ne varietur* le 20 décembre 2016, les plans de l'entier des locaux avaient été soumis à l'OCIRT. Selon ces plans, la partie bureau était subdivisée en une salle de 55,35 m² et une cuisine de 3,27 m² et la partie restaurant était subdivisée en une salle de 87,33 m², des toilettes de 8,92 m² et une cuisine de 13,8 m², soit une surface totale nette de 168,67 m². Selon le témoin M_____, seule la première page était tamponnée alors que l'OCIRT tamponnait toutes les pages ce qui démontrait que les autres pages n'avaient pas été soumises à ce dernier.

Le 6 février 2018, les bailleuses ont allégué qu'il ressortait de l'autorisation de construire du 9 août 2012 (APA 2_____-1) et du préavis de l'OCIRT du 10 août 2011 que les locataires avaient été autorisés à servir uniquement de la cuisine froide. Cette autorisation était devenue caduque au moment de la signature du protocole d'accord. Le dossier de demande déposé par les locataires auprès de l'OCIRT était incomplet. Dans tous les cas, l'autorisation avait été refusée car le projet n'était pas conforme au droit et non à cause d'un défaut affectant l'arcade. En effet, les locaux avaient été loués en une seule partie et si les locataires souhaitaient subdiviser les locaux, ils devaient le faire dans le respect des normes légales. De plus, le projet présenté faisait état de quinze postes de travail alors que les locataires avaient toujours allégué employer dix personnes. Les photos produites par les locataires l'avaient été hors délai et devaient être déclarées irrecevables. Elles étaient de toute façon non datées. Finalement, les bailleuses ont précisé que C_____ et D_____ étaient copropriétaires d'un bien dans l'immeuble sis no. _____, rue 4_____ à V_____, immeuble dans lequel la société U_____ SARL avait son siège, société dont C_____ était devenue l'unique propriétaire le 18 janvier 2017 et dont le gérant était son fils, W_____.

Les bailleuses ont produit des pièces complémentaires, soit notamment des extraits du Registre foncier et du registre du commerce de différentes sociétés dans lesquelles la famille X_____ était active (U_____ SARL, B_____ SARL, Y_____, X_____ et X_____ - SNC).

Le 16 février 2018, les locataires ont confirmé que l'autorisation de construire de 2012 ne concernait que de la cuisine froide. Le Protocole d'accord prévoyait à ses articles 4 - ce dernier se référant au conduit de ventilation du restaurant avec sa hotte - et 10 de modifier l'autorisation de construire afin de permettre la préparation de cuisine chaude. Il était contesté que cette autorisation de construire fût caduque lors de la signature du Protocole d'accord car l'avis d'ouverture de chantier avait été fait et datait du 10 mars 2014. C'étaient la diminution de surface et l'absence de toilettes côté bureau qui avaient directement été à l'origine du refus de l'OCIRT. Quant au nombre de places de travail, les locataires ont relevé que le bail n'avait été signé que par B_____ SARL.

Les locataires ont produit l'avis d'ouverture du chantier du 10 mars 2014.

vv. Par requête datée du 12 janvier 2017 - mais portant un accusé de réception du Département du 6 février 2018 -, les bailleuses ont déposé une demande complémentaire à l'autorisation de construire DD 5_____-1 prévoyant notamment la modification des sanitaires de l'arcade et la fermeture des accès de l'arcade aux locaux communs. Le plan d'exécution joint à la requête, daté du 1er février 2018, fait état d'une surface totale de 169,9 m² incluant la création de deux sanitaires au rez et qui représente la configuration actuelle de l'arcade.

Les enquêtes (témoins O_____ et M_____) 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 vu attribuer un local équipé pour l'installation de sanitaires au sous-sol, qui finalement avaient été créés dans l'arcade sur demande du propriétaire. La modification par rapport à l'arcade ne concernait que les WC et l'accès par le restaurant : les portes donnant sur le hall d'entrée et permettant l'accès au sous-sol avaient été obstruées afin d'éviter qu'il y ait du passage. Il s'agissait d'une mise à jour des plans. Les issues de secours donnaient dans la rue mais non pas dans le hall d'entrée de sorte que l'accès qui avait été obstrué n'était pas nécessaire. Les locataires n'avaient pas été consultés avant le dépôt de cette demande car le contact avec C_____ était rompu. Toutefois, la modification concernant les WC pouvait être enlevée en tout temps.

L'autorisation a été délivrée le 4 avril 2019 par le département, assortie d'une amende administrative de 1'500 fr. dès lors que les travaux faisant l'objet de la demande avaient déjà été engagés.

ww. Dans son ordonnance du 2 janvier 2018, le Tribunal a décidé de faire droit aux demandes des parties de produire des pièces complémentaires et à l'audition de dix-sept témoins, tout en réservant l'admission d'autres moyens de preuves; il a ensuite ordonné la clôture de la phase d'administration des preuves le 24 novembre 2020.

xx. 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 pour la période du 3 janvier au 14 décembre 2017 (consommation effective de 2'024 kWh).

yy. Lors de l'audience du 9 avril 2018, M_____ a déclaré qu'il n'avait jamais pu affirmer aux locataires qu'ils pourraient réintégrer l'arcade après dix mois car les travaux sur la structure duraient 7 ou 8 mois et les travaux d'aménagement dépendant de la volonté des locataires devaient eux aussi durer 6 à 8 mois. Ils avaient fait une séance avec C_____ pour lui montrer le projet, discuter d'un protocole d'accord et du déménagement. A cette occasion, ils lui avaient soumis les plans d'autorisation. Ces plans avaient été remis à plusieurs reprises aux locataires, notamment par courrier et par e-mail et également à leur précédent avocat, car les locataires devaient leur faire part des aménagements souhaités par rapport à ces plans. L'appartement prêté aux locataires devait faire l'objet de travaux après restitution par les locataires. Il s'agissait notamment de créer une ouverture côté cour dans cet appartement. Cette ouverture avait été créée dans tous les autres appartements et les échafaudages avaient été démontés sans que les travaux ne soient achevés dans l'appartement occupé par les locataires. Il s'agissait effectivement de travaux bruyants mais pas plus que pour un autre chantier en ville. Il comprenait que les locataires aient subi plus de nuisances qu'un locataire qui part le matin et revient le soir, vu qu'ils avaient la fiduciaire sur place. Concernant la restitution de l'arcade, ils avaient effectué les travaux conformément à l'autorisation. L'arcade était équipée mais il manquait l'agencement, car ils attendaient toujours des instructions des locataires. Le cuisiniste l'avait informé qu'il ne pouvait pas établir la fiche des plans techniques dans la mesure où C_____ refusait de signer la commande. Ils avaient posé sur le sol de l'arcade de grands carreaux de faïence, équipé l'arcade partout avec des points lumineux, car ils ne savaient pas où les locataires souhaitaient ces points lumineux. Ils avaient également tiré toute la puissance possible en alimentation d'eau. Le litige avec C_____ était dû au fait que certains détails la dérangent. A titre d'exemple, s'agissant de la vitrine côté Cluse, elle aurait souhaité une porte fenêtre comme c'était le cas auparavant mais ceci était toutefois contraire à la loi. L'arcade avait été livrée en décembre 2016. Il était difficile de dire combien de

temps ils avaient perdu suite au manque de décisions de C_____ mais si les décisions avaient été prises, il aurait pu tenir les délais à plus ou moins un mois. Ils avaient deux à trois mois de retard sur le chantier global en raison des mesures de sécurité qui avaient été imposées concernant la mise en œuvre du chantier avec des locataires sur place. A un moment donné, il avait dû faire un choix. Il avait décidé d'uniformiser les sols avec les autres arcades, de peindre tous les murs en blanc et d'installer des appareils sanitaires d'une gamme supérieure pour qu'on ne puisse pas lui faire de reproches après coup. Il était vrai que le protocole d'accord prévoyait des toilettes au sous-sol, mais ils les avaient installées au rez-de-chaussée pour des questions de sécurité et de responsabilité car ils ne voulaient pas que la clientèle du restaurant ait accès aux sous-sols communs de l'immeuble. Cette surface avait été compensée avec un local au sous-sol dont les clés avaient été remises à C_____. Le local donné en compensation était plus grand que la cave prévue initialement au point 15 du protocole d'accord, ceci pour compenser la perte de surface due à l'installation des toilettes au rez-de-chaussée. S'agissant des 7 m² manquants en raison de la création de la cage d'escaliers, ils n'avaient pas réussi à parvenir à un accord définitif mais ils étaient disposés à mettre à disposition des locataires un local au sous-sol plus grand. A son sens, l'arcade avait été construite en conformité aux règles de la construction et aux règles de l'art et elle ne comprenait aucun danger pour quiconque. L'arcade était dotée de plusieurs prises électriques et au moins d'une prise téléphonique. S'agissant de cette dernière, elle était sûrement raccordée mais si tel ne devait pas être le cas, il s'engageait à le faire. Actuellement, ils avaient laissé l'arcade entièrement ouverte avec la possibilité de la fermer pour séparer la partie bureau et la partie restaurant. Dans ce cas, ils avaient prévu un local pour créer des toilettes dans la partie bureau. Avant les travaux, l'arcade était séparée en deux parties. Le plan *ne varietur* de l'aménagement de l'arcade avait été produit sous pièce 84 chargé dem. Il s'agissait d'une demande d'autorisation formulée par les locataires. Les travaux de C_____, qu'ils avaient fait stopper étaient en relation avec ce plan. Les travaux étaient déjà bien avancés lorsqu'ils les avaient stoppés mais ils n'étaient pas conformes à la loi. A titre d'exemple, le faux plafond n'était pas conforme d'un point de vue acoustique. Lorsqu'il avait voulu reprendre les travaux relatifs à cette autorisation, elle était échue vu que C_____ avait débuté ses travaux en omettant d'ouvrir le chantier. Le protocole d'accord prévoyait effectivement qu'ils devaient s'occuper de toutes les autorisations supplémentaires. Toutefois, il ne pouvait pas demander d'autorisation sans instruction claire. Plus précisément, il n'avait pas pu déposer une telle demande puisque C_____ ne lui avait jamais expliqué ce qu'elle voulait exactement. La surélévation de l'immeuble n°_____ était une surélévation standard qui ne nécessitait pas de vider le bâtiment contrairement aux n° _____. Seul un départ temporaire des locataires était demandé pour créer une ouverture côté cour et la fermeture sur pignon.

zz. Lors de l'audience du 11 juin 2018, O_____ a déclaré que ses premiers contacts avec les locataires remontaient au début des négociations pour le déménagement, soit à l'été 2014 sauf erreur. Avant le déménagement, les locataires avaient visité l'appartement. Ils avaient refusé l'accès aux locaux pour entreprendre les travaux de création d'une porte-fenêtre dans la pièce principale ainsi que les travaux sur le balcon. Il n'avait pas rencontré ce genre de problèmes avec les autres locataires. Lors de son départ de la régie le 28 février 2018, ces travaux n'avaient toujours pas pu être effectués. Des inspecteurs du département étaient intervenus sur le chantier à chaque conflit avec les locataires. Les conclusions étaient que les travaux respectaient les normes et que les interruptions de chantier n'étaient pas justifiées. Le chantier n'avait pas été particulièrement bruyant : il s'agissait d'un chantier traditionnel avec l'emploi de marteaux-piqueurs lors des démolitions et d'une grue lors des travaux de gros-œuvre pour la partie 1_____, no. _____. Le plan de l'appartement fourni aux locataires avant le déménagement était le plan des locaux avant travaux car il mentionnait les fenêtres à créer. Concernant l'arcade, au tout début des négociations, il avait soumis aux locataires un projet concernant l'aménagement, lequel n'avait jamais été validé. Les propriétaires avaient donc donné instruction de terminer les travaux selon des choix standards vu qu'ils n'obtenaient pas de réponse des locataires. Ces choix concernaient les finitions des sols, murs et plafonds ainsi que les sanitaires. L'arcade disposait de prises pour le réseau informatique, d'électricité et pour le téléphone si bien qu'elle était équipée pour une utilisation commerciale. Elle disposait également de toutes les conduites nécessaires pour l'installation d'un restaurant. Elle ne comportait aucun défaut qui empêcherait son exploitation. La demande complémentaire visait à formaliser le fait que les WC n'avaient finalement pas été installés au sous-sol mais au rez-de-chaussée. Il s'agissait de modifications qui avaient été faites en cours de construction. L'accès aux communs de toute l'arcade avait été fermé mais de manière provisoire car les propriétaires ne souhaitaient pas que les locataires aient accès aux communs. Avant les travaux, l'arcade était séparée en deux parties. La kitchenette prévue dans le protocole n'avait pas été réalisée mais le local était prévu pour une telle kitchenette qui pouvait être installée en tout temps. Elle ne l'avait pas été car ils n'avaient aucune instruction des locataires. Il y avait 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 cette perte, les locataires s'étaient vu attribuer un local équipé pour l'installation de sanitaires au sous-sol. Il n'avait pas remis la clé de ce local aux locataires. Les plans fournis par les locataires concernant la cuisine professionnelle ne suffisaient pas pour la construction, il n'y avait pas assez d'informations.

aaa. Lors de l'audience du 17 septembre 2018, Z_____, en charge du déménagement des locataires de l'arcade à l'appartement, a déclaré qu'il s'était occupé de tous les déménagements pendant les travaux et était sur place tous les

jours pendant dix-huit mois. Il avait collaboré avec C_____. Il n'y avait pas eu de problèmes mise à part l'accusation selon laquelle il aurait cassé un fax. Ils avaient déménagé au fur et à mesure selon les instructions du fils et de l'époux de C_____. Le déménagement avait duré environ quatre jours. Il avait lui-même nettoyé et préparé l'appartement et le balcon. A la demande de C_____, il avait laissé certaines affaires dans l'arcade, derrière, dans la partie bureau (armoires, coffre, bar, machine à café, vitrine). Ils avaient scotché les affaires. En ce qui concerne le déménagement de l'appartement à l'arcade, il s'était rendu au moins trois fois sur place sur mandat de la régie tout en avertissant les locataires de ses venues et avait amené des cartons vides, mais les locataires n'avaient jamais honoré les rendez-vous. Il avait lui-même procédé aux travaux sur les fenêtres en pignon pour tous les appartements, sauf celui des locataires. Il n'avait pas utilisé de marteaux-piqueurs. Lors de ces travaux, il était resté dans son appartement au no. _____, rue 1_____, au troisième étage.

M_____ a précisé que s'agissant du point 17 du protocole d'accord, les locaux avaient été terminés tel qu'ils le pouvaient. Il fallait encore installer une cuisine et faire une demande à l'OCIRT. Pour faire une telle demande, il lui fallait le plan technique de la cuisine avec une implantation. Aujourd'hui, la cuisine ne présentait pas de vue sur l'extérieur, mis à part le passe-plat, ce qui avait été demandé par C_____. Dès qu'ils auraient les instructions de la locataire, ils feraient le nécessaire pour obtenir une autorisation. L'arcade voisine avait obtenu une autorisation de l'OCIRT, alors même que la cuisine était au sous-sol. Aujourd'hui, le fait de ne pas avoir obtenu l'autorisation avait non seulement des conséquences en rapport avec sa responsabilité qui était engagée tant qu'il n'avait pas délivré l'ouvrage, mais il y avait également des conséquences financières dans la mesure où il n'avait pas été totalement payé pour cet ouvrage. Concernant le chantier, ils n'avaient pas utilisé de marteaux piqueurs pneumatiques, qui étaient interdits par la sécurité du chantier. En revanche, il y avait eu du piquage dans le sous-sol de l'immeuble voisin lorsqu'ils avaient scié le dallage. Cela avait duré deux à trois semaines. Le chantier n'était toujours pas fermé d'un point de vue administratif car l'appartement et les finitions de l'arcade des locataires n'étaient pas terminés.

bbb. Le 26 novembre 2018, les locataires ont produit un procès-verbal de l'audience de débats principaux du 26 novembre 2018 dans la cause C/6_____/2017 contenant des déclarations de AA_____, de l'OCIRT. Selon ce dernier, les premiers plans qui lui avaient été soumis en 2011 étaient conformes à la loi, ce qui n'était pas le cas des plans soumis en 2017 car la cuisine n'avait plus de vue sur l'extérieur et il n'y avait plus de vestiaires. Il avait tamponné des plans en 2011 mais pas en 2017. Les plans soumis concernaient apparemment l'ensemble de l'arcade. Il n'avait pas été évoqué qu'une partie de l'arcade devait être consacrée à une fiduciaire mais il l'avait lu dans le dossier. Par rapport à l'OCIRT, il était possible d'exercer une activité de fiduciaire dans l'ensemble de

l'arcade. Il a ensuite confirmé que chaque poste de travail devait disposer d'une surface au sol de 8 à 10 m², 6 m² s'il n'y avait aucune surface de rangement. En outre, il fallait la présence de toilettes dans un rayon de 100 mètres ou au maximum à un étage de différence. Selon lui, dans la partie bureau de l'arcade actuelle, cinq à huit postes pouvaient être installés.

ccc. Lors de l'audience du 17 décembre 2018, S_____, peintre, a déclaré qu'il avait été mandaté pour la réfection et le nettoyage du carrelage au sol dans l'arcade en 2009. Sa facture du 10 novembre 2009 (pièce 66 dem.) indiquait une surface de nettoyage de 215.30 m² correspondant à l'arcade, y compris la partie bistrot à ouvrir. Ce calcul avait été fait à l'aide d'un télémètre. Il était intervenu exclusivement à l'intérieur des murs mais pas dans le porche. Il avait également fait des travaux dans le restaurant que les locataires voulaient ouvrir, à savoir la construction d'un faux plafond pour l'isolation sonore. Les travaux concernant le faux plafond avaient été entrepris aux alentours de 2014. Lors du constat d'huissier du 27 mai 2015, C_____ lui avait demandé d'effectuer des métrés qu'il avait effectués avec un télémètre (infrarouge). Lorsqu'il s'y était rendu, l'arcade était en travaux. Il y avait des séparations partout, sans qu'il ne se souvienne si l'arcade était physiquement séparée en deux. Il était client de la fiduciaire B_____ SARL qui s'occupait de sa comptabilité en fin d'année. Il avait été reçu quelques fois en tant que client dans l'appartement du 5^{ème} étage et avait constaté qu'une fenêtre était murée. Il ne se souvenait plus s'il avait rédigé spontanément son courrier de plainte du 15 mai 2015 concernant le retard pris par la fiduciaire ou si on lui avait demandé de rédiger ce courrier.

Q_____, informaticien, a déclaré qu'il avait travaillé pour B_____ SARL et qu'il connaissait ainsi l'arcade, y ayant même sous-loué un bureau, dans la partie « bureau ». Il y avait une autre partie qu'il appelait le dépôt mais dans laquelle C_____ projetait d'ouvrir un lieu dédié à la restauration. Il y avait déjà du matériel sur place, notamment une partie comptoir avec une machine à bière et des bières entreposées ainsi que d'autres matériels. Ceci remontait aux environs de 2012/2014. Les deux parties étaient séparées, sans accès intérieur pour passer d'une partie à l'autre. Il lui était arrivé d'organiser des événements multiculturels, avec musique et portes ouvertes, ainsi que des cours de Salsa dans la partie arcade. Les locaux s'y prêtaient bien car ils étaient spacieux. C_____ était impatiente d'ouvrir la partie dédiée à la restauration. Il s'agissait d'un projet qui lui tenait à cœur. Elle avait été freinée pour des raisons administratives. Il avait aidé au déménagement, le samedi 11 octobre 2014. Son rôle était d'essayer de mettre en place un minimum au niveau informatique. Lorsqu'ils avaient voulu faire le branchement, il s'était pris une décharge électrique avec un simple câble Ethernet. Appel avait dû être fait à un électricien et il s'était avéré que les prises électriques avaient été montées à l'envers. Elles n'étaient pas branchées correctement. L'électricien avait en outre ajouté qu'il n'y avait pas assez d'ampérage pour une utilisation commerciale avec beaucoup de matériel électronique vu qu'il s'agissait

d'un appartement. C'était dangereux. L'électricien avait fait des travaux et par la suite, lorsqu'il était revenu, ils avaient été en mesure de brancher ce qu'ils voulaient. Les photos versées à la procédure correspondaient à l'état de l'installation temporaire qui devait par la suite être mise au propre. Si l'appartement avait été équipé de la même manière que l'arcade, il y aurait eu beaucoup moins de fils car certains seraient branchés directement au mur. Il y avait tout un tableau de distribution de prises réseau dans la partie « bureau » de l'arcade. Actuellement, ce tableau de distribution n'existait plus dans la nouvelle arcade. Il n'avait pas souvenir que du matériel informatique ait été endommagé lors du déménagement. Avant d'être indépendant, il avait une société avec W_____. Avant le déménagement, ils étaient entre neuf et douze personnes dans les locaux. Ces personnes n'étaient pas toutes à plein temps. Il y avait une capacité de dix à quatorze postes de travail. Selon son souvenir, tous les postes existants avaient été déplacés. Il se souvenait avoir branché en tout cas onze postes de travail dans l'appartement.

ddd. Lors de l'audience du 11 mars 2019, AB_____, cuisinier, a déclaré que D_____ lui avait proposé de prendre en gérance le restaurant qu'il voulait ouvrir à la rue 1_____. Il s'était rendu sur place trois fois, la première fois, sauf erreur, en 2015. Les locaux étaient presque finis, prêts à être ouverts dans les mois à venir. Il pensait que toutes les autorisations avaient été récoltées. Il avait prévu de gérer le restaurant avec un employé et de garder en parallèle son restaurant actuel. Le nouveau restaurant devait s'appeler « AC_____ ». Il était prévu d'y réaliser de la restauration chaude et des barquettes à l'emporter, l'hôpital et des écoles étant proches. Il ne savait pas que C_____ n'avait pas d'autorisation pour faire de la cuisine chaude. Ce projet était sérieux pour lui et il avait déjà signé les contrats de travail. Même sans autorisation pour de la cuisine chaude, il aurait continué le projet car l'arcade était très bien placée. Le projet avait ensuite été stoppé à cause de la surélévation de l'immeuble. Le projet était censé être reporté de 6 mois mais le retard était allé de 6 mois en 6 mois et le restaurant n'avait jamais ouvert. Il s'y était rendu une fois pendant les travaux, car la régie avait demandé des plans pour la cuisine, la salle et les toilettes. Il s'y était également rendu lors de la remise des clés; il avait été constaté que cela ne correspondait pas du tout aux plans qu'ils avaient fournis. A la demande de la régie, des plans de cuisine avaient été établis par des professionnels à AD_____ [France], au Salon International AK_____. Au départ, les plans qu'il avait fait établir par un ami avaient été estimés non conformes par la régie. Les plans produits étaient les plans professionnels. Pour lui, ces plans étaient exécutables car les locaux étaient vides. Il y avait juste un mur et deux poteaux porteurs. Sur la base de ces plans, il était prévu de cuisiner sur place, à savoir de faire de la cuisine chaude. Après les travaux, il n'y avait rien d'aménagé. Ce qu'il avait demandé en ouvert était fermé. Il y avait trois prises de courant. La porte était condamnée. Là où il voulait mettre la plonge, il y avait le tableau électrique. En l'état, les locaux étaient selon lui inexploitable comme

restaurant. Il était directeur de la société B_____ SARL depuis le 18 janvier 2017. Il n'avait aucune activité dans cette société, ni aucun revenu. Il n'avait jamais vu les plans visés *ne varietur* le 9 août 2012, qui devaient correspondre au projet initial que C_____ avait avant de le connaître et à l'état des locaux tels qu'ils étaient la toute première fois qu'il les avait visités.

eee. Le 8 mai 2019, les locataires ont allégué des faits nouveaux et déposé des pièces complémentaires dont notamment des plans visés *ne varietur* déposés par les bailleresses à l'appui des demandes complémentaires à la demande d'autorisation initiale (DD 5_____/1 et DD 5_____/3). Ils soutiennent que les plans figurant au dossier d'autorisation DD 5_____/3 révélait que les plans visés *ne varietur* à l'origine de l'autorisation originale DD 5_____/1 étaient incompatibles avec les engagements pris dans le Protocole d'accord. Les plans visés *ne varietur* de la demande complémentaire quant à eux attestaient du caractère inexploitable de l'arcade et de violations contractuelles des bailleresses, notamment l'aménagement de la cuisine sans vue sur l'extérieur contrairement aux prescriptions de l'OCIRT et à la présence de toilettes dans l'arcade.

Le 23 mai 2019, les bailleresses ont sollicité que les faits allégués - qui étaient contestés - et les nouvelles pièces, produites tardivement, soient écartés de la procédure.

fff. Lors de l'audience du 14 juin 2019, les locataires ont produit un certificat médical du 11 juin 2019 selon lequel C_____ souffrait d'acouphènes bilatéraux depuis 2016.

Le 21 juin 2019, les bailleresses ont conclu à l'irrecevabilité de la pièce produite, cette dernière ne faisant pas référence à un fait nouveau. La pièce devait donc être retirée de la procédure. En tout état, sa teneur était contestée.

ggg. Lors de l'audience du 3 décembre 2019, AE_____, travaillant à l'inspection des chantiers, délié de son secret de fonction, a déclaré que le rôle de l'inspection des chantiers était d'appliquer les règlements cantonaux et l'ordonnance sur les travaux de constructions. Le but était de protéger les travailleurs et la sécurité du public. Il s'était rendu en tout cas une fois sur le chantier de l'appartement de la rue 1_____, sur plainte. Ce dossier avait fait l'objet de discussions au conseil de direction. Il avait accompagné AF_____ qui était en charge du dossier car la situation était assez tendue. Son collègue était intervenu plusieurs fois sur ce chantier sans qu'ils ne sachent au final si la sécurité était vraiment engagée ou pas. Il avait accompagné son inspecteur car ce dernier ne se sentait plus en sécurité quand il faisait ses audits sur ce chantier. Lui-même avait été verbalement agressé par une personne dans l'appartement, à savoir un locataire, un jeune homme. Ce n'était pas les ouvriers qui posaient problème sur ce chantier. Cela n'arrivait pas souvent qu'un inspecteur se sente menacé dans sa sécurité au point qu'il doive

l'accompagner. Les phrases contenues dans les autorisations et préavis produits concernant la libération temporaire des appartements et l'interdiction d'utiliser une grue fixe ou auto-grue étaient des phrases types. Selon son souvenir, il y avait une grue car une dérogation avait été donnée, comme prévu dans le document. S'agissant du point 14 du « Préavis sécurité locataire » du 26 mars 2010 rendu dans le cadre de la DD 5_____-5 mentionnant l'interdiction de marteaux brise-béton lourds (pneumatiques), il s'agissait uniquement de marteaux-piqueurs pneumatiques. En revanche, les marteaux-piqueurs électriques pouvaient être utilisés. Concernant les points 16 et 17 de cette pièce, mentionnant que les travaux devaient être totalement séparés des occupants, et en examinant les photographies du chantier versées à la procédure, il ne voyait pas de problème au niveau de la sécurité qui était assurée par des panneaux de coffrage mais toutefois pas complète au vu des photographies.

hhh. Lors des audiences des 17 décembre 2018, 11 mars, 14 juin et 3 décembre 2019, trois employés ayant travaillé dans l'arcade et dans le bureau et trois clients de B____ SARL ont témoigné.

Les employés ont tous déclaré que l'appartement était petit et qu'il n'y avait pas assez de place pour les employés et les clients. La circulation était difficile et ils devaient demander à leurs collègues de se lever pour pouvoir passer. Selon, AG____, il y avait un bureau dans chacune des deux chambres, quatre bureaux dans la salle à manger et deux bureaux dans le couloir, soit huit ou neuf postes de travail. Il y avait entre six et sept employés à 100%, une à 80% et deux à 50%. Chaque jour, ils étaient en tout cas huit personnes travaillant dans les locaux. Concernant les travaux, les bruits (perceuses, marteaux-piqueurs) étaient insupportables et duraient toute la journée au point qu'ils étaient parfois venus travailler le weekend ou le soir. AH____ a précisé que le bruit n'était pas dérangeant lorsque les travaux n'étaient pas effectués à leur étage. L'appartement était sombre, notamment après qu'une fenêtre ait été murée et que l'accès au balcon ait été barré. L'appartement était également poussiéreux pendant les travaux et il y avait parfois de fortes odeurs d'égouts et de WC. L'ascenseur était également souvent en panne, certaines fois pendant plus d'une semaine. Les travaux n'étaient de plus pas annoncés à l'avance. La société avait ainsi pris du retard dans le traitement de ses dossiers et les clients étaient mécontents. Concernant l'arcade, ils n'avaient pas pu en prendre possession car elle ne correspondait pas à leurs besoins, notamment en nombre d'emplacements de travail. Ils avaient alors, pour certains, été licenciés faute de locaux.

Les clients de B____ SARL ont confirmé que l'appartement était petit, sombre et bruyant pendant les travaux. Le bruit était gênant au point qu'il n'était pas possible de se parler au téléphone ou de tenir une réunion. Ils avaient constaté une dégradation dans la qualité du service. En outre, l'ascenseur était souvent en panne.

iii. Lors de l'audience du 6 mars 2020, W_____, entendu « à titre de renseignements », a déclaré qu'il était directeur de la société B_____ SARL jusqu'à fin 2016, début 2017. Lors de la prise de possession de l'arcade, il s'agissait d'une grande halle vide. Une séparation avait été montée, avec un mur pour faire une partie fiduciaire et une partie restaurant. Toutes les autorisations avaient été demandées et les systèmes électriques et informatiques avaient été remis aux normes en installant un rack informatique pour environ douze postes de travail. Ces douze postes concernaient tous les locataires et non pas uniquement B_____ SARL. Dans la partie fiduciaire, une séparation avait été montée pour créer un bureau fermé, accessible uniquement par la partie fiduciaire. Le restaurant était prêt à être ouvert lorsqu'ils avaient dû déménager. Il y avait toutes les machines et deux WC, dont un WC handicapé.

La rocade devait durer initialement six mois, selon le protocole qui avait été signé avec l'architecte. Le déménagement en tant que tel ne s'était pas très bien passé. L'appartement était beaucoup plus petit que l'arcade car il faisait en réalité 63 m², alors qu'on leur avait parlé de 100 m², ce dont ils se sont aperçus quelques semaines plus tard. L'arcade quant à elle avait une surface de l'ordre de 110 m². Un ami informaticien l'avait aidé à faire tous les branchements, ce qui s'était avéré très compliqué car il n'y avait pas assez d'ampérage et les prises étaient montées à l'envers. Par ailleurs, les déménageurs n'étaient pas très soigneux et ne parlaient pas français. Ils avaient pris trois ou quatre jours (jeudi à dimanche) pour le déménagement de l'arcade à l'appartement. Le lundi, le travail s'était avéré impossible, le système informatique n'étant pas branché. Tous les employés avaient mis la main à la pâte pour nettoyer les armoires, le frigo, le balcon qui était recouvert de fientes de pigeons. La régie avait fait venir l'informaticien pour augmenter l'ampérage et remettre les prises à l'endroit, ce qui leur avait fait perdre un à deux jours de travail.

Le travail avait pu être repris, mais dans de mauvaises conditions vu le manque de place. Il avait été convenu avec les architectes qu'il n'y aurait pas de nuisances pendant six mois. En premier lieu, la dalle au rez-de-chaussée devait être renforcée, mais les travaux avaient tout de suite commencé avec des marteaux piqueurs, des ouvriers sur le balcon, de fortes vibrations et des remontées d'odeurs dans les toilettes. Toutes les fenêtres devaient être fermées en raison de la poussière. A cause du bruit, il voyait certains clients directement dans le bistrot en bas de l'immeuble. Les clients n'étaient pas très contents, car vu le manque de place ils étaient parfois accueillis debout, dans la cuisine ou sur le balcon. L'ascenseur était en outre souvent hors service, par intermittence. Les employés venaient souvent travailler le week-end pour être au calme. Il avait participé à toutes les réunions concernant la réintégration de l'arcade. Au début, les architectes avaient leur confiance, mais petit à petit il avait constaté que toutes leurs promesses étaient fausses.

Il n'avait pas visité l'appartement de la rue 1_____ avant le déménagement mais C_____ l'avait visité, sauf erreur. Cette dernière n'avait pas de formation dans le bâtiment de sorte qu'elle n'avait pas vu la différence de surface; elle n'avait pas testé les prises et surtout elle n'avait pas vérifié les autorisations selon lesquelles cet appartement devait rester vide pendant les travaux. Avec C_____, ils s'étaient opposés à l'ouverture de fenêtre, car ils étaient confrontés à des nuisances régulières et cette ouverture les aurait contraints de fermer le bureau. Il avait été tenté de faire stopper le chantier par le biais de mesures provisionnelles car les lois n'étaient pas respectées.

Il avait participé à l'état des lieux lors de la restitution (réintégration) de l'arcade. Rien n'était comme prévu. Les toilettes n'avaient pas été mises au sous-sol et ne fonctionnaient pas. L'arcade n'était plus séparée en deux physiquement. Il n'y avait pas de cuisine alors qu'elle avait été demandée. Le rack informatique et énormément d'affaires avaient disparu et n'avaient pu être récupérés. Il y avait un mètre carré au sol ouvert avec des tuyaux. La porte ne fermait pas. Beaucoup de choses n'étaient pas en fonction : l'installation informatique n'avait pas été remise à niveau, comme promis. Selon les mesures prises par l'un de leur employé, les locaux étaient passés de 215 m² à environ 165 m². L'arcade était inexploitable. Il n'y avait pas d'autorisation de l'OCIRT, ni au rez-de-chaussée, ni au 5^{ème} étage. Vu que les locaux n'étaient plus exploitables, décision avait été prise de licencier tout le monde. Dans l'arcade du rez-de-chaussée, côté fiduciaire, ils étaient onze employés; aucune demande d'autorisation n'avait été déposée auprès de l'OCIRT à ce propos, ne sachant qu'il fallait le faire.

Il avait créé la société U_____ SARL début 2017, suite à sa radiation en sa qualité d'associé-gérant de B_____ SARL. Il n'avait toutefois pas pu reprendre tous les employés. Il avait repris deux employés sur sept ou huit et l'apprenti. Certains clients l'avaient suivi et il avait eu la chance de pouvoir reprendre le numéro de téléphone de B_____ SARL. Plusieurs demandes avaient été formulées auprès du Département pour venir constater l'illégalité du chantier. Un jugement avait constaté que l'appartement ne pouvait pas être loué durant ces travaux. Il avait été demandé à certains clients qui avaient émis des doléances par rapport aux travaux d'écrire ce qu'ils en pensaient.

jjj. Lors de l'audience du 24 novembre 2020, AI_____, conducteur des travaux du chantier de la rue 1_____, a déclaré que C_____ s'était opposée aux travaux d'emmurement d'une fenêtre dans les bureaux lors des travaux de fermeture des fenêtres en pignon, de création d'ouvertures dans la pièce principale et de découpe du balcon, et était sortie avec un couteau pour arrêter les travaux. Il n'était lui-même pas présent ce jour-là. La police était intervenue. Tous les autres travaux s'étaient déroulés sans problème, à l'exception du locataire au 5^{ème} étage. Pour effectuer les ouvertures dans la pièce principale, les ouvriers avaient utilisé des

machines spéciales pour le sciage et des marteaux-piqueurs, soit les outils habituels pour procéder à des travaux de démolition.

AF_____, inspecteur de chantier, délié de son secret de fonction, a déclaré se rappeler qu'une dame l'avait appelé car elle recevait des éléments sur la tête durant le chantier mais il n'avait constaté aucune irrégularité sur place s'agissant de l'aspect sécurité du chantier. Il s'y était rendu avec AE_____ de la sécurité du travail mais il ne se rappelait pas de tensions, d'agressivité ni verbale ni physique provenant de C_____. Ainsi, les déclarations de AE_____ selon lesquelles il avait dû l'accompagner parce qu'il ne se sentait pas en sécurité ne lui parlaient pas.

A l'issue de l'audience, le Tribunal a clôturé la phase d'administration des preuves.

kkk. Par mémoire de plaidoiries finales du 29 janvier 2021, les locataires ont persisté dans leurs conclusions, les amplifiant, principalement, à hauteur de 188'625 fr. avec intérêts à 5% correspondant aux prestations reçues indûment par les bailleuses au titre de la nullité partielle du protocole d'accord, et, subsidiairement, à hauteur de 181'080 fr. avec intérêts à 5% pour le trop-perçu de loyer du 1er janvier 2015 à la fin janvier 2021.

Les bailleuses ont également persisté dans leurs conclusions, précisant que les déclarations de W_____ devaient être écartées de la procédure, que leurs allégués contenus dans leur mémoire du 28 novembre 2016 devaient être considérés comme admis, les locataires ne s'étant pas déterminés formellement et que les faits et moyens de preuve nouveaux des 23 mai et 21 juin 2019 des locataires devaient être déclarés irrecevables car tardifs.

Les parties ont répliqué à leurs plaidoiries finales réciproques les 12 et 17 février 2021, les bailleuses précisant que la facture de T_____ SARL datée du 10 novembre 2009 indiquait un taux de TVA de 8% alors que le taux de TVA à cette époque était de 7.6%, ce taux étant passé à 8% seulement en janvier 2011.

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).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd. 2019, n. 13 ad art. 308 CPC).

1.2 En l'espèce, les appelants ont conclu, dans leurs dernières conclusions prises devant le Tribunal, à la condamnation des intimées au paiement des sommes de 390'997 fr., plus intérêts de retard à titre de dommages-intérêts, et de 188'625 fr.

plus intérêts moratoires au titre de prestations reçues indûment par les intimées consécutivement à la nullité partielle du protocole d'accord.

La valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.

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

1.4 Les litiges portant sur des baux à loyer d'habitation ou de locaux commerciaux sont soumis aux règles de la procédure ordinaire lorsque, en dehors de toute consignation du loyer, les prétentions émises par le locataire dépassent la valeur litigieuse de 30'000 fr. (art. 243 al. 1 *a contrario*; art. 243 al. 2 let c. CPC; ATF 146 III 63).

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

2. Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir violé leur droit d'être entendus et leur droit à la preuve.

2.1 Le droit d'être entendu, garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., comprend le droit pour l'intéressé d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 ; 137 II 266 consid. 3.2).

Le droit de faire administrer des preuves suppose que le fait à prouver soit pertinent (art. 150 al. 1 CPC), que ce fait ne soit pas déjà prouvé, que le moyen de preuve proposé soit adéquat et nécessaire pour constater ce fait et que la demande soit présentée régulièrement selon les formes et délais prescrits par la loi de procédure applicable (ATF 133 III 189 consid. 5.2.2, 295 consid. 7.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_403/2007 du 25 octobre 2007 consid. 3.1). Ce droit est concrétisé à l'art. 152 al. 1 CPC, qui dispose que toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile (arrêts du Tribunal fédéral 5A_789/2016 du 9 octobre 2018 consid. 3.1; 4A_159/2016 du 1^{er} décembre 2016 consid. 2.1).

Il n'y a pas violation du droit d'être entendu lorsque le Tribunal renonce à administrer des preuves requises, car il a formé sa conviction sur la base des preuves déjà administrées et qu'il peut admettre sans arbitraire, en appréciation anticipée des preuves, que l'administration d'autres preuves ne modifierait pas sa conviction (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 ; 138 III 374 consid. 4.3.2). En cas d'appréciation anticipée des preuves, il doit au moins implicitement ressortir de la décision les raisons pour lesquelles le Tribunal dénie toute importance ou pertinence aux moyens de preuve qu'il n'administre pas (ATF 114 II 289 consid. 2a; arrêt du Tribunal fédéral 5P_322/2001 du 30 novembre 2001 consid. 3c, non publié in ATF 128 III 4 consid. 3.5).

2.2 Le droit d'être entendu, ancré à l'art. 29 al. 2 Cst. en tant que garantie constitutionnelle minimale, se trouve réglé au niveau légal par l'art. 53 CPC, pour le domaine d'application du CPC. La jurisprudence développée par le Tribunal fédéral en relation avec l'art. 29 al. 2 Cst. doit aussi être prise en compte pour l'interprétation de cette disposition (arrêts du Tribunal fédéral 5A_465/2014 du 20 août 2014 consid. 5.1; 5A_805/2012 du 11 février 2013 consid. 3.2.3; 5A_109/2012 du 3 mai 2012 consid. 2.1; 5A_31/2012 du 5 mars 2012 consid. 4.3 et les références; ACJC/165/2020 du 3 février 2020 consid. 2.1).

Le droit d'être entendu est un grief de nature formelle dont la violation entraîne l'annulation de la décision attaquée indépendamment des chances de succès du recours sur le fond (ATF 127 V 431 consid. 3d/aa), qu'il convient d'examiner avant tout autre (ATF 135 I 279 consid. 2.6.1; 124 I 49 consid. 1). L'admission du grief conduit au renvoi de la cause à l'instance précédente pour nouvelle décision (ATF 134 III 379 consid. 1.3; arrêt du Tribunal fédéral 5D_19/2018 du 14 février 2018 consid. 2.2).

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

2.3 La jurisprudence a également déduit du droit d'être entendu, consacré par l'art. 29 al. 2 Cst., le devoir pour le juge de motiver sa décision, afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et exercer son droit de recours à bon escient. Pour répondre à ces exigences, le juge doit mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 138 IV 81 consid. 2.2). Il n'a toutefois pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige (ATF 137 II 266 consid. 3.2; 136 I 229 consid. 5.2). Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 2C_879/2015 du 29 février 2016 consid. 4.1). Les parties doivent pouvoir connaître les éléments de fait et de droit retenus par le juge pour arriver au dispositif. Une motivation insuffisante constitue une violation du droit d'être entendu (ATF 139 IV 179 consid. 2.2; 138 IV 81

consid. 2.2; 133 III 235 consid. 5.2), que la juridiction supérieure peut librement examiner aussi bien en appel que dans le cadre d'un recours au sens des art. 319 ss CPC (TAPPY, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd. 2019, n. 7 ad art. 238 CPC et n. 18 ad art. 239 CPC; ACJC/165/2020 du 3 février 2020 consid. 2.2).

2.4 En l'espèce, les appelants font grief au Tribunal de ne pas s'être prononcé sur leur offre de preuve consistant à ordonner une inspection locale et à mettre en œuvre une expertise judiciaire leur permettant de déterminer le dommage invoqué dans la procédure. Ils requièrent à nouveau ces mesures devant la Cour et le renvoi de la cause au Tribunal.

2.4.1 Il résulte du bordereau de preuves déposé par les appelants le 18 décembre 2017 que l'inspection locale souhaitée visait à faire constater que la surface de l'appartement de remplacement mis à disposition était inférieure à celle promise et n'équivalait pas à celle dévolue à l'activité de fiduciaire pratiquée dans l'arcade d'origine.

Cette inspection devait également permettre au juge de constater que la partie de l'arcade dévolue à l'activité de fiduciaire, après exécution des travaux de rénovation, ne mesurait que 60 m² en lieu et place d'une surface de plus de 107 m², que l'arcade, après travaux, était inexploitable et se trouvait dans un état non conforme au contrat et au Protocole d'accord et que près de 50 m² avaient été amputés de la surface d'origine.

Dans son ordonnance du 2 janvier 2018, le Tribunal a décidé de faire droit aux demandes des parties de produire des pièces complémentaires et à l'audition de dix-sept témoins, tout en réservant l'admission d'autres moyens de preuves; il a ensuite ordonné la clôture de la phase d'administration des preuves le 24 novembre 2020. S'il résulte effectivement du jugement entrepris que le Tribunal ne s'est pas expressément prononcé sur la question de mener une inspection locale, ce dernier n'a pas l'obligation de discuter tous les moyens de preuve invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige. Le refus d'ordonner cette mesure d'instruction peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision rendue : les premiers juges se sont fondés sur les titres versés à la procédure (plans, autorisation de construire, constat d'huissier et autres photographies des locaux) et sur les propos des parties et des témoins pour forger leur conviction. Ils ont retenu que C_____, après avoir visité l'appartement, avait dû se rendre compte que l'appartement mis à disposition n'était pas d'une surface équivalente aux 100 m² abritant jadis la partie « bureau » et l'avait accepté en signant le Protocole d'accord sans protester. On ne décèle pas en quoi un transport sur place aurait permis au Tribunal de modifier son appréciation de la situation et apporter un éclairage supplémentaire en vue de fonder l'existence d'un défaut à ce

propos ou donné idée plus précise des surfaces des locaux, déduites par le Tribunal de plans cotés qui contiennent des surfaces précises.

Il en va de même s'agissant de la surface de l'arcade dont les appelants soutiennent qu'elle avait été amputée d'environ 40 m² après l'exécution des travaux de rénovation de la cage d'escalier, de création des WC au rez-de-chaussée et de rénovation pour être réduite à 168,5 m². Le Tribunal s'est également référé aux plans d'origine des locaux et ceux, plus récents, déposés auprès des divers services compétents, aux pièces produites et aux déclarations des parties et des témoins pour retenir que la surface totale des locaux n'avait pas diminué au point de justifier une réduction permanente du loyer, celle-ci ayant été réduite d'environ 10 m². Les faits étaient suffisamment instruits sur la question des surfaces des locaux, avant et après travaux. Autre est la question de l'appréciation des preuves disponibles effectuée par le Tribunal, point qui n'a pas à être examiné sous l'angle de la violation du droit à la preuve ou du droit d'être entendu.

S'agissant de l'état de l'appartement de remplacement mis à disposition, les appelants relèvent qu'une inspection locale aurait permis au Tribunal de constater les conditions difficiles rencontrées pour y pratiquer leurs activités de bureau. Or, le Tribunal s'est fondé sur les témoignages recueillis, les plans des locaux, le constat d'huissier et les dépositions des parties pour forger sa conviction et allouer une réduction de loyer aux appelants. Ces derniers n'apportent d'ailleurs aucune précision sur l'utilité qu'aurait pu apporter un transport sur place dans l'appréciation, par les premiers juges, des conditions d'exploitation des locaux : il peut être déduit des considérants de la décision rendue qu'une inspection locale n'aurait pas été en mesure de modifier la conviction du Tribunal sur la réduction de loyer allouée ; ce moyen de preuve pouvait valablement être écarté par appréciation anticipée des preuves.

Les appelants relèvent encore que cette inspection locale aurait permis d'établir l'existence des nombreux défauts affectant l'arcade dont ils avaient repris possession le 19 décembre 2016 et, partant, l'impossibilité de l'exploiter.

Le Tribunal s'est largement expliqué sur ce point dans les considérants de sa décision : se fondant sur divers témoignages (Q_____, X_____ et AA_____), il est parvenu à la conclusion que cinq à huit postes de travail pouvaient être créés dans la partie fiduciaire de l'arcade, dans laquelle les lignes électriques et téléphoniques étaient installées; la configuration future de l'arcade était connue des locataires, qui avaient admis avoir reçu les plans de celle-ci après travaux en avril 2014; la partie fiduciaire de l'arcade n'était ainsi pas inexploitable. Quant à la partie restaurant, les premiers juges se sont fondés sur les déclarations des témoins M_____ et O_____, les photographies et les nombreux échanges de courriers entre les parties pour retenir un manque de collaboration des locataires, induisant un retard dans l'exécution des travaux et l'impossibilité pour les bailleuses de

livrer des locaux terminés lors de leur prise de possession le 19 décembre 2016; tous les raccordements étaient en place pour l'exploitation de la cuisine et seule manquait la transmission par les locataires des plans de la cuisine nécessaires au dépôt et à l'obtention de l'autorisation d'exploiter qui pouvait être sollicitée dès la transmission des souhaits des locataires sur la manière de configurer la partie restaurant.

A cet égard également, il peut être déduit des considérants de la décision qu'un transport sur place du Tribunal n'était pas propre à modifier la conviction de ce dernier à propos de l'absence d'un défaut de la chose louée imputable aux bailleuses, s'agissant de la partie restaurant. Le Tribunal s'est appuyé sur les photographies versées au dossier et sur le tableau annexé à l'état des lieux de sortie du _____ décembre 2016 - listant cinquante-deux réserves -, pour retenir l'existence de défauts de finition, sans toutefois considérer qu'ils justifiaient une réduction de loyer; quant à la majeure partie des réserves formulées dans le tableau, elles portaient sur les travaux relatifs à la partie restaurant, dont le Tribunal a considéré qu'ils n'avaient pu être exécutés en raison de l'attitude adoptée par les locataires, excluant ainsi que ces derniers puissent bénéficier d'une réduction de loyer. Une inspection locale ne serait pas de nature à remettre en cause le constat du Tribunal selon lequel la remise de locaux non terminés était due au manque de coopération des locataires dans l'exécution des travaux dans la partie restaurant.

2.4.2 Les appelants reprochent aux premiers juges d'avoir retenu comme étant non probants les éléments de preuve versés à la procédure pour chiffrer le montant du dommage subi en lien avec les défauts de la chose louée. Une expertise aurait permis de confirmer les calculs effectués et d'objectiver le dommage réclamé.

Les appelants ne sauraient toutefois être suivis sur ce point.

En effet, aux termes de l'art. 183 al. 1 CPC, le tribunal peut, à la demande d'une partie ou d'office, demander une expertise à un ou plusieurs experts. Pour qu'il y ait matière à expertise, il faut que le tribunal s'estime insuffisamment outillé intellectuellement pour élucider seul un point de fait pertinent, et que des personnes tierces disposent de connaissances suffisantes leur permettant d'émettre un avis plus fiable sur la question (SCHWEIZER, Commentaire romand, CPC, 2^{ème} éd., 2019, n. 3 ad art. 183 CPC).

Or, dans le présent cas, le Tribunal a précisément expliqué les raisons qui l'ont conduit à rejeter la demande de dommages-intérêts des appelants : le montant de 390'997 fr. était impossible à déterminer au moyen des pièces produites, la perte journalière de 6'120 fr. se fondait sur un taux horaire par employé non documenté par exemple au moyen d'une facture adressée à un client; le taux horaire appliqué aux employés ne tenait pas compte de l'activité à temps partiel de certains d'entre

eux ; les bilans produits n'étaient pas signés et se fondaient sur des projections établies par les appelants eux-mêmes, seuls deux bilans pour les exercices 2014 et 2015 avaient été produits et non une suite de bilans révisés permettant d'établir un comparatif avec les années durant lesquelles les travaux ont eu lieu; les jours d'impact sur la productivité des employés ne correspondaient pas à la durée des travaux découlant de la procédure et des témoignages des employés; aucune pièce probante n'était fournie permettant d'établir que les travaux avaient nécessité des heures de travail supplémentaires et des prêts d'employés d'une société à l'autre, le gain manqué relatif à l'exploitation du restaurant avait été réservé sans avoir été précisément chiffré, ce qui ne permettait pas de déterminer le dommage réellement subi qui n'était établi par aucune pièce.

Le Tribunal n'a pas donné suite à la demande d'expertise des appelants dès lors que le dommage allégué n'était pas précisément déterminé, se fondait sur des pièces comptables inexploitables, lacunaires, peu précises ou peu probantes. Les appelants n'allèguent pas que le Tribunal ne disposait pas des compétences nécessaires pour apprécier le dommage réclamé. On ne discerne pas en quoi la fixation de ce dommage nécessitait que les premiers juges s'entourent de l'avis d'experts ou en quoi ces derniers auraient apporté une lumière différente sur les lacunes retenues par le Tribunal dans l'allégation du dommage subi et sur la manière de le fixer par les appelants. Il peut donc être déduit des considérants de la décision qu'il n'y avait pas matière à nommer un expert, dite mesure d'instruction n'ayant pas vocation à réparer les allégations insuffisantes des appelants. Il n'y a donc pas eu violation du droit d'être entendus des appelants.

2.4.3 Ainsi, pour les motifs exposés ci-dessus, il découle implicitement des considérants de la décision rendue que, par appréciation anticipée des preuves, le Tribunal n'a pas donné suite, à raison, à la demande des appelants de procéder à une inspection locale et à une expertise. La Cour est habilitée, compte tenu de son plein pouvoir de cognition, à réparer une éventuelle insuffisance de motivation du Tribunal, ce qui garantit le respect du droit d'être entendus des appelants sous cet angle.

3. Les appelants font grief au Tribunal d'avoir constaté certains faits de manière inexacte et que ces faits, correctement établis, étaient propres à modifier la décision contestée.

L'instance d'appel dispose d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

3.1 Le Tribunal a tenu pour établi que l'arcade remise à bail disposait d'une surface nette d'environ 180 m² se fondant sur un plan d'origine des locaux datant de 1952.

Un examen attentif de ce plan permet de retenir une surface nette d'environ 190 m². Les annotations manuscrites portées à la main sur ce plan semblent retrancher une surface de 20,44 m² pour le porche d'entrée, alors que cette surface aurait dû être divisée par deux.

Cette appréciation se trouve confortée par les plans versés à l'appui du courrier des intimées du 23 juin 2016 dont il ressort que la surface nette de l'arcade au rez-de-chaussée avant travaux de 190,6 m² a été réduite à 174,6 m² après travaux. La création de toilettes au rez, objet de l'autorisation complémentaire délivrée le 4 avril 2019, n'a que légèrement modifié la surface nette des locaux la portant à 175,2 m² à teneur des derniers plans versés à la procédure par les appelants eux-mêmes, soit celle remise aux appelants lors de l'état des lieux du 19 décembre 2016.

L'état de fait sera ainsi rectifié et les surfaces ci-dessus retenues comme pertinentes.

3.2 Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir omis de tenir pour établi que la durée de leur permanence dans l'appartement de remplacement devait être limitée à 6 mois.

Contrairement à ce que soutiennent les appelants, il ne peut être déduit du Protocole d'accord et du procès-verbal de la séance du 9 avril 2014 de présentation du projet que des engagements auraient été pris par la direction des travaux sur une durée de 6 mois.

Le procès-verbal évoque une durée de 6 mois pour les seuls travaux de renforcement de la structure de l'arcade en vue d'élever les futurs étages et les appartements nouvellement créés; il mentionne également une durée de 18 mois environ pour l'exécution des travaux de surélévation à proprement parler. Le témoin M_____ a précisé qu'à la durée des travaux de renforcement de la structure - qui se sont étendus sur 7 ou 8 mois -, 6 à 8 mois supplémentaires devaient être rajoutés pour l'aménagement de l'arcade selon les choix des locataires et qu'il n'avait donné aucune garantie de réintégration de l'arcade après une durée de six mois. Il n'est ainsi pas établi qu'un accord sur ce délai de 6 mois soit survenu.

En outre, un accord sur un délai de 6 mois ne ressort pas textuellement du Protocole d'accord. Il ne peut non plus être déduit de son chiffre 17 et de la clause de dédommagement : cette clause accorde une réduction de loyer de 50% pendant 12 mois minimum, qui est ensuite prolongée au besoin jusqu'à la réintégration

intégrale des locaux et pendant une durée de 6 mois supplémentaire de pleine exploitation des locaux. La clause prévoit expressément que cette période de 6 mois d'exploitation commence à courir dès que les travaux d'aménagement dans la zone louée effectués par la DT seront terminés. Il n'est fait à aucun moment mention du fait que cette durée du dédommagement de 12 mois correspondrait, pour moitié, à la durée garantie des travaux de renforcement de la structure et donc du déménagement provisoire des appelants dans l'appartement de remplacement comme le soutiennent ces derniers. C'est à tort que les appelants voient une corrélation entre le chiffre 17 du protocole et un engagement des intimées sur une réintégration après une durée de six mois et la fin des travaux de renforcement.

La durée prévisible des travaux dans l'arcade, et, partant, celle du déménagement dans les locaux de remplacement, avaient été bien comprises par les appelants qui ont allégué eux-mêmes que la durée d'inutilisation des locaux était de l'ordre de 18 mois. Les locataires ne peuvent ainsi de bonne foi prétendre qu'une réintégration après 6 mois leur aurait été garantie.

Ce qui précède conduit à rejeter le grief de constatation inexacte des faits soulevé par les appelants.

3.3 Le Tribunal a admis que l'infrastructure informatique dans le logement de remplacement avait été inopérante pendant trois jours et demi, du samedi 11 octobre 2014 à la moitié du mardi 14 octobre 2014.

Selon les appelants, cette durée était de cinq jours et demi et s'était étendue jusqu'à la moitié du jeudi 16 octobre 2014.

A bon droit, le Tribunal s'est fondé sur les pièces versées à la procédure, en particulier la facture du 6 novembre 2014 établie par Q_____, informaticien mandaté par les appelants. Ce dernier a facturé ses interventions 2'800 fr. pour 3,5 jours d'activité. Le courriel de C_____ du 17 octobre 2014 sur lequel se fondent les appelants pour étendre la durée d'indisponibilité des locaux n'est pas déterminant dès lors qu'ultérieurement, dans son courrier du 15 novembre 2014, les appelants ont réclamé un dédommagement pour les 3,5 jours d'intervention de leur informaticien, conformément au libellé de sa facture.

Le Tribunal n'a donc pas constaté les faits de manière erronée en tenant pour établie une indisponibilité des locaux pendant 3,5 jours, faute pour les appelants d'avoir pu bénéficier d'une infrastructure électrique et informatique complètement opérationnelle lors de leur emménagement dans l'appartement.

3.4 Les appelants reprochent aux premiers juges d'avoir retenu que l'aménagement de WC au sous-sol en lieu et place de ceux prévus dans l'arcade, d'une part, et le

refus d'exécuter l'extension de l'isolation phonique du plafond, d'autre part, étaient dictés par des raisons administratives.

Le Tribunal s'est fondé sur les déclarations du témoin M_____ : ce dernier, lors de son audition les 9 avril et 17 septembre 2018, a expliqué que le déplacement des WC du bureau et du restaurant au sous-sol, prévus au chiffre 2 du Protocole d'accord, n'avait pas été réalisé en raison de la nécessité de confiner les espaces communs utilisés par la clientèle de l'arcade pour qu'elle puisse se rendre aux WC directement depuis l'arcade et au motif de l'inadéquation des espaces en sous-sol, en termes de surface et de largeur des portes, aux normes pour personnes handicapées. Le témoin O_____ a pour sa part précisé que les sanitaires avaient été réalisés dans l'arcade et non au sous-sol pour répondre à la demande des propriétaires qui ne souhaitaient pas que les locataires de l'arcade bénéficient d'un accès aux locaux communs. Il s'agissait donc également de répondre à un motif sécuritaire. Ces modifications ont fait l'objet d'une demande d'autorisation complémentaire qui portait également sur la fermeture des accès de l'arcade aux parties communes de l'immeuble.

Le Tribunal n'a pas erré en retenant que la décision des propriétaires de déplacer les WC initialement prévus au sous-sol dans l'arcade au rez-de-chaussée était justifiée, aux dires de l'architecte responsable du chantier, pour des raisons de conformité aux normes protégeant les personnes handicapées dont il est notoire que les exigences en termes d'espace sont accrues. S'y ajoutaient des préoccupations de sécurité visant à restreindre l'accès des parties communes de l'immeuble aux locataires et à leur clientèle.

S'agissant de l'extension de l'isolation phonique, le Tribunal pouvait à juste titre se fonder sur le témoignage de M_____, les appelants n'ayant pas apporté d'autres moyens de preuve susceptibles de remettre en doute son constat. Les premiers juges pouvaient déduire de ses déclarations du 9 avril 2018 selon lesquelles le faux-plafond - réalisé par les appelants avant que la DT ne stoppe le chantier pour les besoins des travaux de surélévation et de renforcement - n'était pas conforme d'un point de vue acoustique, qu'il n'avait pas été posé selon les règles de l'art.

Les constats effectués par le Tribunal ne sont dès lors pas erronés. La question de déterminer si cette inexécution des points du Protocole d'accord, fût-elle justifiée par des exigences de conformité aux normes de construction et de convenance du propriétaire relative à la sécurité des locaux, ouvre le droit à une réduction du loyer sera examinée ci-après.

3.5 Les appelants contestent le constat du Tribunal selon lequel ils n'avaient pas collaboré de manière active à l'aménagement de l'arcade, ce qui avait conduit à du retard et à ce que certains aménagements prévus dans le protocole d'accord (pose d'une kitchenette dans la partie bureau et les aménagements du bar et de la cuisine

dans la partie restaurant) n'avaient pu être installés à temps lors de la remise des locaux en décembre 2016.

Or, il résulte du dossier que la DT a manifesté, dès le mois de février 2015, la volonté de rencontrer les appelants pour définir l'aménagement futur des locaux et arrêter les plans définitifs, y compris ceux de la cuisine. Des plans cotés et établis par le cuisiniste des appelants ont été remis le 19 mars 2015 à la DT; une séance planifiée à la mi-avril 2015 a été annulée, les appelants excluant toutes discussions sans un arrêt préalable des nuisances générées par les chantiers en cours. Les appelants se sont ensuite opposés aux travaux de murage d'une fenêtre, de coupage du balcon et de création d'une porte-fenêtre, en compensation de la fenêtre en pignon condamnée dans l'appartement de remplacement mis à disposition; les mesures provisionnelles déposées en vue de faire cesser le chantier ont été rejetées le 29 avril 2015 par le Tribunal des baux et loyers, ce dernier ayant notamment retenu que ces mesures judiciaires étaient disproportionnées et visaient à faire pression sur les bailleurs pour obtenir une indemnisation plus élevée que celle proposée. Il découle également de leurs courriers que les appelants conditionnaient l'avancée de la planification des locaux à l'octroi d'indemnités préalables couvrant les nuisances subies en lien avec les chantiers en cours, sur lesquelles les parties ne parvenaient pas à s'entendre.

Fin août 2015, les bailleuses ont à nouveau mis en demeure les appelants de collaborer à l'exécution des travaux devant être réalisés dans l'arcade en prenant contact avec la DT et de transmettre à cette dernière leurs souhaits quant aux futurs aménagements de l'arcade. Début octobre 2015, les appelants ont informé la DT que le plan qui leur avait été remis par O_____ au mois d'août 2014 était refusé car il ne prenait pas en compte leurs besoins, à savoir une surface minimum de 80-90 m² de bureau et le lieu d'implantation souhaité de la cuisine.

S'agissant des plans remis au mois de mars 2015 par les appelants, la DT, par la voix de M_____, a toujours soutenu qu'ils étaient inexploitables, dès lors qu'il ne s'agissait pas d'un plan technique et qu'il ne correspondait pas à la taille de la cuisine; un plan technique, avec implantation, était nécessaire pour exploiter la cuisine et déposer une demande auprès de l'OCIRT; le cuisiniste l'avait toutefois informé que C_____ refusait de signer la commande, ce qui l'empêchait d'établir la fiche des plans techniques. S'agissant de la kitchenette dans la partie bureau, la DT a précisé que toutes les alimentations électriques et écoulements avaient été tirés; faute d'instructions claires de C_____ - qui hésitait à séparer l'arcade en deux et à poser un WC supplémentaire à la place de la kitchenette -, cette dernière n'avait pas été installée. Le témoin AB_____, cuisinier appelé à prendre la gérance du futur restaurant et directeur de B_____ SARL a pour sa part précisé qu'il s'agissait de plans professionnels, établis dans le cadre d'un salon de la haute restauration, et exploitables, dès lors que les locaux étaient vides.

La DT a proposé, fin juin 2016, une nouvelle séance tout en adressant une nouvelle copie des plans d'exécution du 2 décembre 2014 précédemment remis. Les discussions ont à nouveau été reprises dans le courant du mois de septembre 2016, après une tentative infructueuse des appelants d'interrompre le chantier en cours et la poursuite des travaux de création de balcons dans les appartements sis au no. _____, rue 1_____, cette procédure ayant conduit C_____ à tenir des propos peu amènes à l'endroit des architectes mandatés par les intimées. Le 22 septembre 2016, trois variantes d'aménagement des locaux étaient proposées à la DT par B_____ Sàrl. Un rendez-vous fixé avec la DT le 3 octobre 2016 devant permettre de finaliser l'aménagement des locaux a été annulé par les appelants, ce qui a conduit les intimées à terminer les travaux dans l'arcade « selon des choix standards » et à exiger la réintégration des locaux, finalement intervenue en date du 19 décembre 2016.

Les appelants, pourtant en possession des plans ayant fait l'objet de l'autorisation de construire, n'ont jamais remis un plan d'exécution alternatif compatible avec ceux établis par la DT et par lesquels ils exprimaient clairement leurs choix d'aménagement de la cuisine. C'est ainsi à juste titre que le Tribunal a retenu que les appelants, en refusant les divers rendez-vous fixés par la DT pour tenter de trouver une solution technique d'aménagement des locaux de la partie bar/restaurant de l'arcade et en l'absence de la proposition concrète d'un plan alternatif et compatible avec celui remis par la DT à l'appui de l'autorisation de construire obtenue par les intimées, ont contribué à la situation de blocage dans l'établissement d'un projet commun d'aménagement des locaux.

Le Tribunal n'a donc pas établi les faits de manière erronée en retenant que les appelants n'avaient pas collaboré de manière active à l'aménagement de l'arcade et que, de ce fait, certains points du Protocole d'accord n'avaient pu être exécutés conformément aux engagements contractuels pris.

3.6 Les appelants se plaignent de ce que le Tribunal a procédé à une appréciation erronée des faits en estimant que certains points du Protocole d'accord (pose d'un panneau publicitaire, octroi de deux places de motos et d'une cave formalisée par un avenant au bail) étaient d'un caractère subsidiaire et ne pouvaient être mis en œuvre qu'au moment de la prise de possession effective des locaux par les appelants.

Il s'agit d'une appréciation du Tribunal qui l'a conduit à ordonner l'exécution de ces points figurant dans le Protocole d'accord, tout en déniant l'existence d'un défaut imputable aux intimées. A juste titre, le Tribunal a traité distinctement ces aspects du Protocole d'accord qui n'influent pas sur la question du caractère exploitable ou non des locaux, en retenant que les appelants n'avaient pas encore pris une possession effective les locaux.

Ces éléments relèvent en outre du droit, non du fait, et seront examinés ci-après dans le cadre de l'appréciation des défauts de la chose louée.

Il a été annoté sur l'état des lieux d'entrée établi par la régie le _____ décembre 2016 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. Les intimées se sont déterminées de manière circonstanciée le 26 janvier 2017 en contestant les divers points y figurant, relevant que l'état dans lequel se trouvait l'arcade était principalement dû à l'attitude des appelants. A l'instar du Tribunal, la Cour considère que les points répertoriés sont de l'ordre des finitions et que les plus importants sont la conséquence d'un manque de collaboration des appelants, ce qui a contribué à empêcher les intimées de rendre des locaux conformes au Protocole d'accord et à la convention des parties.

Contrairement à ce que soutiennent les appelants, tant le document d'état des lieux que le tableau annexé - dont il ne peut être déduit avec certitude qu'il existe une volonté concordante qu'il fasse partie intégrante de l'état des lieux contradictoire et qu'il lie les parties - ont été pris en considération dans l'appréciation faite par les premiers juges. Ces derniers se sont en effet référés aux photographies versées à la procédure et au libellé figurant sur le tableau annexé pour retenir que les défauts au niveau des peintures, des fenêtres, des joints et de la porte n'étaient pas majeurs et étaient de l'ordre des finitions. Les appelants se contentent d'ailleurs d'évoquer l'existence de défauts graves grevant l'objet loué sans même les lister et les détailler. Aucune constatation inexacte des faits ne peut être reprochée aux premiers juges sur ce point.

Déterminer si ces éléments sont propres à retenir l'existence d'un défaut matériel ou non relève de l'appréciation en droit, non du fait, et seront examinés ci-après dans le cadre de l'appréciation des défauts de la chose louée.

4. Les appelants soutiennent que la qualité des parties doit être rectifiée en ce sens que sont parties à la procédure, en qualité de défenderesses, J_____ SA, E_____ SA, K_____ SA, L_____, G_____ SA et F_____ SA, et non uniquement G_____ SA, E_____ SA et F_____ SA.

Ils s'appuient sur l'ordonnance rendue par le Tribunal le 18 janvier 2017 et soutiennent que la réduction unilatérale au nombre de trois des parties défenderesses sans nouvelle ordonnance le rectifiant violait leur droit d'être entendus et péjorait leur droit de pouvoir réclamer le paiement des créances leur revenant à cinq débiteurs au lieu de trois.

4.1 En vertu de l'art. 261 al. 1 CO, si le bailleur aliène la chose louée, le bail passe à l'acquéreur avec la propriété de la chose.

Lorsque, après la conclusion d'un contrat de bail, la propriété du bien immobilier est transférée à autrui, l'acquéreur devient, dès l'inscription au Registre foncier (avec effet rétroactif au moment de l'inscription au journal : ATF 128 III 82 consid. 1b p. 84), à la fois le propriétaire de l'immeuble et le nouveau bailleur; il succède au précédent bailleur dans la relation contractuelle par le seul effet de la loi (ATF 128 III 82 consid. 1a p. 84).

Ce transfert n'a cependant pas d'effet rétroactif et ne porte donc pas sur des créances déjà échues à l'encontre du précédent bailleur (ATF 127 III 273 consid. 4c/aa p. 277 s.; arrêt du Tribunal fédéral 4A_251/2012 du 28 août 2012 consid. 2).

4.2 Selon l'art. 83 al. 1 et al. 4 CPC, intitulé substitution des parties, lorsque l'objet litigieux est aliéné en cours d'instance l'acquéreur peut reprendre le procès en lieu et place de la partie qui se retire, sans que l'autre partie ne puisse s'y opposer.

La substitution de partie ne s'opère pas automatiquement, mais dépend de la volonté conjointe de « l'acquéreur » et de la partie au litige qui a perdu la légitimation, lesquels ont ainsi droit - sans y être obligés - à opérer cette substitution. En revanche, le consentement de la partie adverse est sans importance, celle-ci n'ayant d'autre choix que de se laisser imposer ce changement d'adversaire (JEANDIN, Commentaire romand, CPC, 2^{ème} éd., 2019, n. 13 ad art. 83 CPC). La substitution des parties découlant de l'art. 83 al. 1 CPC n'est pas obligatoire; il ne s'agit que d'une faculté laissée à l'appréciation du vendeur et de l'acheteur de l'immeuble. Ces derniers peuvent convenir que le procès continuera avec le vendeur, celui-ci ayant accepté d'en assumer toutes les conséquences. S'ils conviennent d'une telle substitution, l'acheteur et le vendeur en avertiront le juge, l'accord du locataire n'étant pas nécessaire (LACHAT, Le bail à loyer, édition 2019, p. 899 ch. 4.1.7).

L'acquéreur reprend le procès en lieu et place de celui qui se retire, la substitution de partie étant ainsi réalisée. Le procès est repris en l'état, la partie nouvellement arrivée continuant le procès en lieu et place de son prédécesseur, sans qu'il ne soit possible pour elle de remettre en cause les étapes antérieures de la procédure ou d'imposer une modification de l'objet du litige que son prédécesseur n'aurait pas été en droit d'imposer. Pour l'adversaire en revanche, la substitution de partie est un fait nouveau qui, en fonction de la situation de droit matériel, pourra habiliter celui-ci à se prévaloir d'objections nouvelles mettant en échec l'exercice de la prétention constituant l'objet du litige (JEANDIN, op. cit., n. 14 ad art. 83 CPC; ACJC/642/2022 du 16 mai 2022 consid. 4.1.4).

4.3 En l'espèce, l'aliénation des immeubles, objets du présent litige, en mains de E_____ SA, G_____ SA et F_____ SA, est intervenue en cours de procédure ; le Tribunal en a été informé par courrier du 16 janvier 2017. Ce point a été évoqué

lors de l'audience du 24 avril 2017 - à laquelle les parties et leurs conseils étaient tous présents -, le représentant des bailleuses ayant expressément confirmé l'identité de ces dernières; les appelants n'ont pas émis de protestation sur la substitution des parties défenderesses, qui intervient d'office en cas d'aliénation de la chose louée. L'accord des locataires n'est pas nécessaire, la substitution intervenant de plein droit dès la date d'inscription au Registre foncier.

Si, dans pareil cas, les précédents propriétaires continuent ainsi de répondre à l'égard des appelants des obligations qui étaient les leurs et découlaient du bail avant le transfert, la substitution, qui n'est pas obligatoire, est laissée à l'appréciation du vendeur et de l'acheteur. Dans le cas présent, les nouvelles bailleuses E_____ SA, G_____ SA et F_____ SA, ont exprimé, dans leur courrier du 16 janvier 2017 et lors de l'audience du 24 avril 2017, leur volonté de continuer le procès en leurs noms, les prétentions formées par les appelants couvrant une période postérieure au transfert et, partant, exigibles après cette date. Cette substitution d'office s'est trouvée confirmée dans l'ordonnance rendue par le Tribunal le 31 mai 2017, qui a fait figurer, en qualité de défenderesses, E_____ SA, G_____ SA et F_____ SA, corrigeant ainsi l'erreur manifeste figurant dans celle du 18 janvier 2017.

Les appelants ne peuvent donc être suivis lorsqu'ils invoquent une violation de leur droit d'être entendus sur cette question, la substitution des parties ayant été évoquée d'entrée de cause lors de l'audience du 24 avril 2017. La qualité de bailleuses de E_____ SA, G_____ SA et F_____ SA a d'ailleurs été admise dans de précédentes procédures ayant opposé les parties sans protestation des appelants si bien que ces derniers ne peuvent de bonne foi soutenir que la substitution n'était pas acquise de leur point de vue, sauf à abuser de leurs droits.

En outre, en acceptant la substitution et de prendre la place des anciens bailleurs dans le procès en cours, E_____ SA, G_____ SA et F_____ SA ont manifesté l'intention de couvrir les obligations découlant du bail pour toute sa durée, sans limitation à la date de transfert au registre foncier et aux prétentions qui seraient exigibles à cette date.

Les griefs et argumentation des appelants se révèlent donc infondés.

5. Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir écarté leur grief visant à faire constater la nullité partielle du Protocole d'accord; ce dernier prévoyait la mise à disposition par les bailleuses d'un appartement de remplacement pour assurer une activité commerciale en y déplaçant l'activité fiduciaire déployée par les appelants, affectation qui était d'emblée interdite en vertu du droit public cantonal.

5.1 A teneur de l'art. 20 CO, le contrat est nul s'il a pour objet une chose impossible, illicite ou contraire aux mœurs (al. 1). Si le contrat n'est vicié que

dans certaines de ses clauses, ces clauses sont seules frappées de nullité, à moins qu'il n'y ait lieu d'admettre que le contrat n'aurait pas été conclu sans elles (al. 2).

Le contrat est impossible si au moment de la conclusion une des prestations promises n'est pas exécutable (TERCIER/PICHONNAZ, *Le droit des obligations*, 2012, ch. 754, p. 170).

L'impossibilité de l'objet du contrat doit être admise lorsqu'elle existe au moment de la conclusion du contrat (impossibilité initiale) et présente un caractère objectif et durable (sur le caractère durable : arrêt du Tribunal fédéral 4A_477/2008 du 19 mai 2009 consid. 3.1.2, in PJA 2010 p. 106 et références citées). Le caractère objectif implique que la prestation n'est pas possible quel que soit le débiteur, sur la base des faits ou du droit (GUILLOD/STEFFEN, *Commentaire romand CO I*, 2012, n. 76 ad art. 19-20 CO; TERCIER/PICHONNAZ, *op. cit.*, n. 756 ss pp. 170s).

La nullité du contrat doit être constatée d'office (ATF 111 II 134, JdT 1988 I 381).

Le contrat nul ne déploie aucun effet juridique, c'est-à-dire qu'il ne permet pas de déduire des prétentions en justice. Cette conséquence juridique suppose toutefois que le but de protection de la norme exige la nullité de l'intégralité de l'acte juridique. De fait, au regard du principe général voulant que la réduction du contrat permette son maintien, la nullité ne doit pas s'étendre au-delà de ce que requiert le but de protection de la norme violée (ATF 134 III 438 consid. 2.3 p. 443 et les arrêts cités; arrêt du Tribunal fédéral 4A_502/2012 du 22 janvier 2013 consid. 2.1).

5.2 Le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire, moyennant un loyer (art. 253 CO).

La conclusion du contrat de bail est soumise aux règles générales du Code des obligations (LACHAT, *Commentaire Romand*, n. 20 ad art. 253 CO; BOHNET/DIETSCHY-MARTENET in CPra-Bail, n. 49 ad art. 253 CO).

En matière de bail à loyer, l'usage convenu des locaux loués doit respecter les règles de droit public fédérales et cantonales quant à leur destination (arrêt du Tribunal fédéral 4A_173/2010 du 22 juin 2010 consid. 2.2).

Le contrat est notamment nul lorsque le bail porte sur des locaux commerciaux que le droit public réserve exclusivement à l'habitation (ATF non publié du 27 août 1992 in ZMP 1993 n. 4). Dans cette dernière décision, le Tribunal fédéral a exclu la nullité d'un tel bail en raison des buts poursuivis par la loi cantonale qui n'interdisait pas les changements d'affectation, mais les soumettait à autorisation (cf. à ce propos, LACHAT, *Le bail à loyer*, éd. 2019, ch. 2.1.3.4 p. 58 - note de bas de page 25 - et ch. 7.6.2 p. 213).

5.3 Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, il convient d'examiner si l'impossibilité invoquée existait dès la conclusion du contrat ou si elle résulte d'un fait juridique survenu après celle-ci. En effet, dans ce dernier cas, il faut en principe examiner la situation juridique sur la base des dispositions légales générales relatives à l'impossibilité subséquente d'exécuter la prestation, à savoir les art. 97 et 119 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_101/2015 et 4A_99/2015 du 21 juillet 2015 consid. 4.2). Il s'agit donc d'analyser une éventuelle impossibilité juridique (cf. entre autres auteurs, sous l'angle de l'art. 20 CO : ENGEL, *Traité des obligations en droit suisse*, 2e éd. 1997, p. 270), soit d'examiner si l'octroi du permis de construire était initialement impossible en raison des diverses règles de droit public applicables au terrain litigieux. Autrement dit, il s'agit de déterminer si, au moment de la conclusion du contrat, les locataires avaient la possibilité d'obtenir un permis de construire, ou si, au contraire, l'octroi était d'emblée exclu (arrêt du Tribunal fédéral 4D_122/2010 du 10 janvier 2011 consid. 2.2 ; ACJC/199/2016 du 15 février 2016 consid. 2.3).

Si les normes de la police des constructions font déjà obstacle à la réalisation du contrat, à telle enseigne que le dépôt ultérieur d'une demande de permis de construire soit immanquablement voué à l'échec, le contrat a un contenu juridiquement impossible; cette impossibilité objective et originaire le rend nul au regard de l'art. 20 CO (cf. ATF 40 II 370 consid. 5; GAUCH, *Der Werkvertrag*, 5e éd. 2011, ch. 393 p. 162-163).

Dans le cas de la conclusion d'un contrat d'entreprise totale, portant sur la construction d'une villa, dans une zone de danger, le Tribunal fédéral a examiné si les normes de la police des constructions empêchaient d'obtenir un permis de construire. Dans ladite zone, toute demande de construction devait faire l'objet d'un préavis du service cantonal compétent, lequel pouvait être positif mais assorti de conditions restrictives (contrairement à la zone située à côté, dans laquelle toute construction était en principe interdite). Dès lors que l'ordre juridique ne s'opposait pas d'emblée à la construction de ladite villa, le contrat n'avait pas dès sa conclusion un objet impossible et n'était ainsi pas nul en vertu de l'art. 20 al. 1 CO (arrêts du Tribunal fédéral 4A_101/2015 et 4A_99/2015 du 21 juillet 2015 consid. 4.2).

La Cour a retenu qu'une activité de fitness, dans un immeuble sis dans une zone industrielle et artisanale, affecté à des activités administratives de bureaux ou artisanales ne pouvait aboutir qu'à un refus d'autorisation de construire en raison de la non-conformité de cette activité à la zone. Le bailleur ne pouvait, au moment de la conclusion du contrat, tabler sur la possibilité de la destination souhaitée par le locataire; la destination convenue de fitness était impossible, car contraire aux règles de droit public cantonal, régime dérogatoire exceptionnel mis à part (ACJC/199/2016 du 15 février 2016 consid. 2.5).

5.4 Selon l'art. 7 al. 1 LDTR, nul ne peut, sauf si une dérogation lui est accordée au sens de l'article 8, changer l'affectation de tout ou partie d'un bâtiment au sens de l'art. 2 al. 1 occupé ou inoccupé.

Par changement d'affectation, on entend toute modification, même en l'absence de travaux, qui a pour effet de remplacer des locaux à destination de logements par des locaux à usage commercial, administratif, artisanal ou industriel (art. 3 al. 3 LDTR).

L'art. 8 al. 2 LDTR dispose qu'en cas de changement d'affectation, les surfaces de logements supprimées seront compensées par la réaffectation simultanée de surfaces commerciales ou administratives en logement. Dans ce cas, les locaux réaffectés aux logements doivent correspondre à une surface ainsi qu'à des conditions de logement au moins équivalentes et avoir des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population. De plus, les locaux réaffectés aux logements doivent être situés en règle générale dans le même quartier, si possible à proximité immédiate, à moins que le changement d'affectation ne soit effectué au profit d'un secteur comme le centre ville où la proportion de logements est faible par rapport aux surfaces d'activités.

5.5 En l'espèce, le Tribunal a retenu que la mise à disposition provisoire d'un logement, destiné à l'habitation, pour que les appelants puissent y exercer leur activité fiduciaire ne constituait pas un cas d'impossibilité juridique; une dérogation temporaire pour que l'appartement puisse être utilisé à des fins commerciales était envisageable et une telle dérogation aurait pu être obtenue.

Il résulte en effet des règles de droit public cantonal, en l'occurrence de la LDTR, que ce changement d'affectation provisoire du logement n'était pas d'emblée exclu. L'art. 8 LDTR prévoit un système dérogatoire à l'interdiction de changer l'affectation d'un bâtiment nécessitant que les surfaces de logements supprimées soient compensées par la réaffectation simultanée de surfaces commerciales. Si la dérogation n'a pas été octroyée aux intimées, qui l'ont sollicitée rétroactivement le 30 mai 2016, c'est en raison de l'absence de compensation simultanée de surfaces de logement équivalentes à la surface provisoirement utilisée comme bureaux. Ce refus d'autorisation n'est ainsi pas lié à la non-conformité de l'activité de bureau dans cette zone; le présent cas diffère ainsi de ceux tranchés par la jurisprudence et mentionnés ci-dessus et sur lesquels se fondent les appelants.

En outre, le caractère provisoire de la mise à disposition du logement de remplacement et du changement d'affectation qu'il induisait a été pris en compte par les premiers juges. Ce caractère provisoire du changement d'affectation a d'ailleurs conduit à l'octroi de préavis favorables des autorités délivrés dans le cadre de la demande de régularisation de la situation par les bailleuses. Le Tribunal administratif de première instance a annulé le refus d'autorisation notifié

par le Département au motif que le caractère provisoire du changement d'affectation du logement pour les besoins du chantier était susceptible de faire l'objet d'une autorisation de maintien à titre précaire, selon l'art. 139 LCI. Bien que cette décision ait été annulée par la Chambre administrative dans son arrêt du 18 septembre 2018 en raison de l'incompétence du Département pour rendre une éventuelle autorisation à titre précaire qui relevait de la seule prérogative du Conseil d'Etat, il apparaît que le changement provisoire d'affectation de l'appartement de remplacement n'était pas immanquablement voué à l'échec. Ce point de vue se retrouve confirmé dans les considérants de la Chambre administrative, qui a considéré que la gravité de l'atteinte objective aux intérêts protégés par la LDTR dans le présent cas devait largement être relativisée. Le service LDTR, dans un premier temps, avait préavisé favorablement un changement d'affectation dans l'idée qu'il s'agissait du bureau du chantier, acceptant ainsi de soustraire au parc de logement l'appartement concerné, et le représentant du Département avait indiqué que le principe d'une autorisation provisoire de changement d'affectation était envisageable (ATA/945/2018 du 18 septembre 2018 consid. 7).

Les intimées ont ensuite sollicité du Conseil d'Etat l'autorisation, à titre précaire, de changer provisoirement l'affectation de l'appartement en bureau le 29 octobre 2018, autorisation qui, à leurs dires, a été refusée début février 2019, le Conseil d'Etat ayant néanmoins accepté de surseoir à la réaffectation de l'appartement au logement jusqu'à la libération des locaux.

Partant, c'est à bon droit que les premiers juges n'ont pas admis la nullité partielle du Protocole d'accord en tant qu'il mettait à disposition, de manière provisoire, aux appelants, un appartement de remplacement pour y déplacer leur activité fiduciaire, activité qu'ils ont effectivement pu déployer dans les locaux depuis le mois d'octobre 2014 et qu'ils continuent à y déployer à ce jour.

6. Les appelants énumèrent dix défauts affectant les locaux remis à bail et sollicitent, pour chacun d'eux, une réduction de loyer, soutenant parallèlement que les locaux, à savoir ceux de l'arcade et de l'appartement de remplacement étaient totalement inexploitable depuis la remise de l'appartement au mois d'octobre 2014 justifiant, à titre subsidiaire, une exonération totale du loyer jusqu'à leur réintégration et l'exécution de travaux conformes au Protocole d'accord conclu entre les parties.

Les divers griefs dirigés contre le jugement entrepris seront donc traités ci-dessous, en reprenant chacun des défauts allégués par les appelants.

6.1 Selon l'art. 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée et de l'entretenir dans cet état. Lorsqu'apparaissent, en cours de bail, des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais, il peut

notamment demander une réduction proportionnelle du loyer (art. 259a al. 1 let. b CO). Il faut pour cela que le défaut entrave ou restreigne l'usage pour lequel la chose a été louée (art. 259d CO). Faute de définition légale, la notion de défaut - qui relève du droit fédéral - doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée; elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu; il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 347 consid. 3.2 et références citées; arrêts du Tribunal fédéral 4C_97/2003 du 28 octobre 2003 consid. 3.1; 4C_81/1997 du 26 janvier 1998 consid. 3a). Pour justifier une réduction de loyer, l'usage de la chose doit être restreint d'au moins 5%, mais la jurisprudence admet de descendre à 2% s'il s'agit d'une atteinte permanente (arrêt 4C_97/2003 déjà cité consid. 3.3 et 3.6).

Une diminution de la surface utilisable constitue d'ailleurs typiquement un cas de défaut (arrêts du Tribunal fédéral 4C_81/1997 du 26 janvier 1998 consid. 3b; 4A_483/2011 du 2 décembre 2011 consid. 2.4). Lorsque le locataire accepte la chose, il ne peut faire valoir que les prétentions qu'il serait en droit d'élever si les défauts étaient apparus en cours de bail (art. 258 al. 2 CO).

6.2 Les appelants font grief aux premiers juges d'avoir retenu que l'installation informatique équipant l'appartement avait fait obstacle à l'exploitation des locaux durant 3,5 jours au lieu de 5,5 jours complets, soit du samedi 11 octobre jusqu'à la moitié du jeudi 16 octobre 2014.

Comme déjà retenu ci-dessus, le Tribunal a correctement constaté les faits en se fondant sur la facture du 6 novembre 2014 établie par Q_____, faisant état de 3,5 jours d'activité; cette durée est conforme à la durée d'indisponibilité des locaux évoquée dans le courrier du 15 novembre 2014 de C_____ réclamant un dédommagement pour les 3,5 jours d'intervention de l'informaticien des locataires.

Le fait que ce dernier soit intervenu les jours de week-ends ne pouvait en revanche pas conduire le Tribunal à imputer ces jours sur la durée d'indisponibilité des locaux. En pleine installation et afin de pouvoir assurer à leurs employés le fonctionnement de l'infrastructure informatique alors inutilisable, il ne peut être reproché aux appelants d'avoir fait intervenir l'informaticien les jours de week-ends. Au contraire, cette mesure a été propre à réduire le temps d'inexploitabilité des locaux. Contrairement à ce que soutiennent les intimées, l'absence d'infrastructure informatique, alors que devait être déployée dans les locaux une activité fiduciaire qui dépend quasi-exclusivement de la bureautique, est de nature à justifier une réduction complète du loyer. Le Tribunal n'a en outre pas statué *ultra petita* comme soutenu par les intimées : les conclusions amplifiées du

24 avril 2017 des appelants portent sur un montant ne dépassant pas 2'000 fr. (30% du 10 octobre 2014 au 31 décembre 2014).

Le chiffre 2 du dispositif du jugement entrepris sera donc modifié en ce sens que la réduction de loyer de 100% sera accordée pendant 3,5 jours, ce qui représente 258 fr. 55 (2'290 fr./31 jours x 3,5 jours).

6.3 Les appelants allèguent que l'appartement de remplacement souffrait de défauts lors de sa prise de possession, soit la durée du déménagement étendue à 3 jours au lieu d'un seul, l'absence de nettoyage des locaux, la remise d'un nombre insuffisant de clés et la détérioration d'une partie du matériel informatique lors du déménagement. Ils reprochent aux premiers juges d'avoir omis de se prononcer sur ces défauts.

S'agissant de la durée du déménagement, il ne ressort ni du Protocole d'accord, ni des courriers échangés entre les parties qu'un accord soit survenu sur une durée d'un seul jour. Au contraire, il doit être déduit du courriel de C_____ du 15 novembre 2014 qu'un temps minimum de 3 jours était nécessaire pour opérer le déménagement. Le témoin Z_____, chargé de l'effectuer, a déclaré que le déménagement s'était étendu sur 4 jours. La durée du déménagement ne s'est pas inutilement étendue en raison d'un manquement des intimées; le témoin Z_____ a confirmé avoir exécuté toutes les instructions de C_____, de son fils et de son époux, n'ayant pas relevé de problèmes, hormis la casse d'un fax qui lui avait été reprochée. Aucun défaut ne peut donc être retenu à ce titre.

Les photographies versées à la procédure ne permettent pas non plus de retenir l'existence d'un manque de nettoyage des locaux à la prise de possession de l'appartement, en octobre 2014. Le témoin Z_____ a confirmé avoir procédé à un nettoyage de l'appartement et du balcon. Les intimées ont admis, dans leur courrier du 12 décembre 2014, que le nettoyage des armoires n'avait certes pas été de première qualité; il ne peut néanmoins être retenu un défaut, faute de preuve suffisante, étant encore rappelé que le nettoyage d'armoires constitue un menu défaut dont la charge peut être attendue du locataire en place.

Les appelants ont échoué à démontrer l'existence d'un accord sur la prise en charge par les bailleuses des coûts pour l'établissement de clés supplémentaires. Dans leur courrier du 12 décembre 2014, les intimées ont indiqué avoir remis toutes les clés en leur possession ce que ne contestent par les appelants. L'existence d'un défaut quant à la remise d'un nombre insuffisant de clés du logement n'est donc pas établie.

Quant à la détérioration alléguée de leur matériel informatique et aux coûts de son remplacement, il ne s'agit pas d'un défaut portant sur la chose louée elle-même, mais sur un objet mobilier la garnissant appartenant au locataire. Ce point, même si une responsabilité des intimées dans la survenance du dommage devait être

établie, n'est pas propre à entraîner une réduction du loyer pour défaut de la chose louée.

Enfin, les appelants soutiennent que l'appartement était lors de sa réception dans un état incompatible avec l'exercice d'une activité fiduciaire. Ils ne sauraient être suivis sur ce point : le témoin Z_____ a déclaré que le logement était en très bon état ; des travaux de peinture avaient été effectués et seul un mur avait été abattu par ses soins, sur demande des locataires, pour faire entrer une grande table; il s'agissait de travaux provisoires, qui n'avaient pas été réalisés dans les règles de l'art. Les photographies versées au dossier ne permettent pas de conclure, comme le prétendent les locataires, que le logement se trouvait dans un état incompatible avec l'exercice d'une activité fiduciaire. Seule l'exiguïté des locaux rendait, à teneur des témoignages des anciens employés et de W_____, les conditions de travail difficiles, sans que l'état du logement ne soit remis en cause. Cela ne permet pas de conclure que l'exercice d'une activité fiduciaire de bureau y était impossible en raison d'un état défectueux.

Les appelants ne peuvent donc prétendre à aucune réduction de loyer pour les divers points évoqués ci-dessus, faute d'avoir démontré l'existence de défauts.

6.4 Les appelants estiment que le Tribunal a écarté à tort leur prétention en réduction de loyer de 30% depuis le 10 octobre 2014 et la prise de possession de l'appartement de remplacement. Selon eux, il leur avait été promis une surface équivalente de 100 m² pour y exercer leur activité fiduciaire; l'appartement de remplacement ayant une surface de 63 m² environ, un défaut devait être admis en lien avec cette diminution de surface.

En examinant l'argumentation des appelants, on peut se demander s'ils ne soulèvent pas en réalité une question d'interprétation du contrat, portant plus précisément sur l'usage convenu.

6.4.1 Confronté à l'interprétation d'une disposition contractuelle, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO; ATF 135 II 410 consid. 3.2 p. 412 s.). Déterminer ce qu'un cocontractant savait ou voulait au moment de conclure relève des constatations de fait; la recherche de la volonté réelle des parties est qualifiée d'interprétation subjective (ATF 131 III 606 consid. 4.1 p. 611). Si le juge parvient à établir une volonté réelle et concordante des parties, il s'agit d'une constatation de fait. Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si leurs volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations faites et les comportements selon la théorie de la confiance; il doit donc rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances

(on parle alors d'une interprétation objective). Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime. Le principe selon lequel l'interprétation subjective a la priorité sur l'interprétation objective relève du droit (ATF 131 III 606 consid. 4.1 p. 611; arrêt du Tribunal fédéral 4A_483/2011 du 2 décembre 2011 consid. 2.3).

6.4.2 Les premiers juges ont exposé de manière convaincante qu'il ne peut être déduit de l'accord intervenu entre les parties une promesse donnée aux appelants de se voir attribuer un appartement d'une surface équivalente à celle d'environ 100 m² dont ils bénéficiaient dans les locaux pour y exploiter leurs activités de bureau fiduciaire.

Comme l'admettent les appelants, une telle équivalence dans la surface ne résulte pas expressément du Protocole d'accord. Les appelants prétendent néanmoins qu'une équivalence de surface découlerait implicitement du Protocole et de la réduction de loyer de 50% allouée, qui correspondait au fait que seule la moitié des locaux de l'arcade demeurait exploitable dans l'appartement. Une telle interprétation ne correspond pas à la commune intention des parties : [la régie immobilière] H_____ a déclaré que l'esprit du Protocole visait à reloger de manière temporaire et provisoire les locataires pendant la durée d'exécution des travaux et à leur livrer, à leur retour, comme « indemnisation », des locaux « flambant neufs » et « plus beaux qu'avant ». Quant à C_____, elle s'est rendue plusieurs fois dans le logement avant sa prise de possession - ce qui a été confirmé par l'un de ses employés et W_____ -, et a obtenu que des travaux y soient réalisés (peinture, abattement d'une cloison). Elle a démontré, notamment dans son courrier du 2 octobre 2014, avoir conscience d'une certaine exigüité des locaux et ainsi, de l'absence d'équivalence entre ceux-ci et la surface précédemment occupée dans l'arcade comme bureaux. Les appelants ne pouvaient de bonne foi comprendre des engagements pris dans le Protocole d'accord que le logement de remplacement mis à disposition était d'une surface équivalente. Si, certes, cette différence peut paraître importante, il découle des autres dispositions du Protocole que d'autres avantages étaient accordés aux appelants, notamment des locaux complètement remis à neuf et selon leurs souhaits.

A tout le moins, la surface des locaux n'était pas subjectivement essentielle aux yeux des appelants, qui les ont visités et ont accepté d'y exercer leur activité fiduciaire et continuent à le faire. D'un point de vue subjectif, la surface doit avoir exercé une influence décisive sur la décision du locataire de conclure le bail aux conditions proposées par le bailleur (arrêt du Tribunal fédéral 4A_408/2007 du 7 février 2008 consid. 3.3; 4A_249/2017 du 8 décembre 2017 consid. 3.3). Or tel n'est pas le cas en l'espèce : la surface des locaux n'a pas eu une influence décisive dans la décision des appelants de s'y déplacer, puisque ces derniers avaient conscience de leur exigüité ; cette donnée n'était pas importante au point de

conditionner la signature du Protocole d'accord. Ce point est corroboré par le constat des premiers juges qui ont relevé à juste titre qu'une différence de presque 40 m² par rapport à la surface attendue se détecte à l'œil nu, tout visiteur moyen étant à même de percevoir une telle diminution de surface (cf. dans le même sens, arrêt du Tribunal fédéral 4A_408/2007 du 7 février 2008 consid. 3.3). En signant le Protocole d'accord et en ne réagissant pas au sujet de la surface des locaux de remplacement lors des visites, les appelants ne peuvent donc prétendre avoir été dans l'erreur ou se prévaloir d'un défaut sur ce point. Le Tribunal a ainsi écarté à bon droit l'octroi d'une réduction de loyer sur ce point.

6.5 L'existence d'un défaut de la chose louée en lien avec les travaux de surélévation entrepris n'est pas remise en cause par les parties. Il y a lieu de relever que ces travaux ont consisté, dans l'immeuble sis rue 1 _____ no. _____, à surélever ce dernier de deux étages en vue de la création de quatre appartements, dans celui sis au no. _____, boulevard 3 _____, d'un étage en vue de la création de deux appartements, et dans celui sis rue 1 _____ no. _____, de six étages avec la création de vingt-cinq logements.

Seule la quotité de réduction de 30% allouée pour la période du 1^{er} janvier 2015 au 31 juillet 2016 est contestée par les appelants, la période n'étant pas remise en cause par les parties.

6.5.1 La réduction du loyer se calcule sur le loyer net, sans les frais accessoires (LCHAT, *Le bail à loyer*, éd. 2019, p. 316). Pour le calcul de la réduction du loyer, on procède en principe selon la méthode dite « proportionnelle ». On compare l'usage de la chose louée, affectée de défauts, avec son usage conforme au contrat, exempt de défauts. En d'autres termes, il s'agit de réduire le loyer dans un pourcentage identique à la réduction effective de l'usage des locaux, de rétablir l'équilibre de prestations des parties (ATF 130 III 504 consid. 4.1; 126 III 388 consid. 11c; LCHAT, *op. cit.* p. 315).

Lorsqu'un calcul concret de la diminution de valeur de l'objet entaché du défaut n'est pas possible, notamment lorsque l'intensité des nuisances est variable et se prolonge sur une longue période, de sorte que les preuves de l'intensité des nuisances et de l'entrave à l'usage ne peuvent être fournies au jour le jour, le tribunal procède à une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique (ATF 130 III 504 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_483/2011 du 2 décembre 2011 consid. 2.4; ACJC/1016/2017 du 28 août 2017 consid. 3.1; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, *Le droit suisse du bail à loyer*, 2011, p. 244; SJ 1997 p. 661 consid. 4a p. 665; arrêt du Tribunal fédéral 4C_219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.3 et 2.4).

A cet égard, le juge doit apprécier objectivement la mesure dans laquelle l'usage convenu se trouve limité, en tenant compte des particularités de chaque espèce, au

nombre desquelles la destination des locaux prévus dans le contrat joue un rôle important (arrêt du Tribunal fédéral 4A_582/2012 du 28 juin 2013 consid. 3.2 et 3.3).

6.5.2 En matière de défauts liés à des nuisances provenant d'un chantier, les taux de réduction de loyer sont en général compris selon la casuistique entre 10% et 25%. Les cas où les nuisances sonores ont conduit à des réductions de loyer de 5% à 10% sont plutôt des situations de bruits intermittents qui, bien que gênants, n'empiètent généralement pas sur la période nocturne. Une réduction de 15% a également été retenue dans le cadre d'un chantier relatif à la construction d'un complexe de quatre immeubles à proximité de l'objet loué, en raison du bruit, de la poussière, des trépidations engendrées par de type de travaux ; ce qui représentait une moyenne entre les périodes objectivement les plus pénibles et celles plus calmes (ACJC/550/2015 du 11 mai 2015 consid. 4.1; ACJC/202/2013 du 18 février 2013 consid. 6.1; ACJC/1778/2020 du 14.12.2020 consid. 2.1).

La pratique reconnaît au juge un large pouvoir d'appréciation dans la détermination de la quotité de réduction du loyer (LACHAT, op. cit., p. 316). La jurisprudence en la matière est vaste et variée.

A titre d'exemple, une réduction de loyer de 35% a été retenue concernant un immeuble évacué et en chantier (CORBOZ, Les défauts de la chose louée, SJ 1979 p. 145).

L'octroi d'un pourcentage de réduction de 30% a été retenu dans le cadre d'une surélévation d'un immeuble accompagnée de la création de quatre logements, de la rénovation de la façade et du changement de l'ascenseur; les travaux de gros œuvre avaient été importants avec la démolition de la toiture existante et des combles et la pose de dalles de béton, ce qui avait entraîné un risque d'effondrement du plafond des locataires (arrêt de la Cour de justice ACJC/875/2014 du 16 juillet 2014 consid. 2.2.1.1).

Une réduction de 25% puis 15% a été accordée en raison de nuisances d'intensité variable d'un chantier : réfection des façades, changement des vitrages et des stores, pose d'échafaudages, avec des travaux à l'intérieur de l'immeuble, tels que transformation d'appartements, démolition de murs, construction d'un dévaloir et installation d'un ascenseur (ACJC/1350/2000 du 21 décembre 2000).

Une réduction de 25% a été accordée s'agissant d'un chantier dans un bâtiment voisin pendant deux ans (ACJC/467/1996 du 20 mai 1996), ou de l'aménagement d'un appartement au-dessus d'un centre audiovisuel (arrêts de la Cour de justice des 12 novembre 1984 et 1er juin 1987, cités par AUBERT, in Droit du bail à loyer et à ferme, BOHNET/CARRON/MONTINI [éd.], 2017, n. 67 ad art. 259d CO).

Une réduction de 20% a été accordée à la suite de travaux, d'une durée de six mois, visant la création de deux logements dans les combles et l'installation d'une marquise sur un immeuble abritant un restaurant (ACJC/485/2006 du 8 mai 2006, in CdB 4/2006, p. 120).

Seule une réduction de 10% a en revanche été accordée lors de la rénovation de façades, de la création d'un ascenseur et de l'aménagement de combles, le chantier ayant impliqué la mise en place d'échafaudages et l'émanation de poussière et de bruit (ACJC/972/1999 du 4 octobre 1999). Une réduction de 10% a été accordée dans le cas de bruits intermittents d'intensité variable et odeurs de peinture (ACJC/683/1996 du 21 juin 1996), de travaux de rénovation légers dans l'immeuble voisin, dont le nettoyage de la façade a provoqué de la poussière et du bruit (ACJC/1257/2001 du 10 décembre 2001; ACJC/512/2020 du 06.04.2020 consid. 4.1.1).

6.5.3 Les appelants estiment que le Tribunal a sous-estimé la gravité des nuisances générées par le chantier qui justifiait, à leur sens, une exemption totale du loyer. Ils se fondent principalement sur les témoignages recueillis auprès des leurs anciens employés et clients et sur l'aveu des intimées, qui, dans le cadre des procédures administratives ayant opposé les parties, avaient admis que ce logement ne pouvait de bonne foi être loué pendant l'exécution des travaux.

Cette dernière considération a été prise en compte par le Tribunal afin de relever que les travaux réalisés sur l'immeuble étaient conséquents et dépassaient, de l'aveu même des intimées, le seuil de tolérance qui peut être attendu d'un locataire s'agissant de travaux effectués en milieu urbain. Cette appréciation est confirmée par l'étendue et la nature des travaux qui ont été réalisés, soit, dès le mois de janvier 2015, le percement des fenêtres et la découpe des nouvelles fenêtres, dès avril 2015, le montage de l'échafaudage suivi par la suppression des balcons et l'emmurement des fenêtres en pignon ; dès le mois de juillet 2015, des travaux de façade sur l'immeuble ont été menés, suivis, dès le mois septembre 2015 et jusqu'à la fin du mois de juillet 2016 par les travaux de surélévation de l'immeuble. Comme le Tribunal l'a justement relevé, il résulte des témoignages recueillis que durant cette période les outils usuels de chantier nécessaires pour des travaux de cette nature avaient été employés, notamment des perceuses, marteaux-piqueurs, machines spéciales de sciage et une grue - utilisée pour la surélévation des immeubles sis rue 1 _____ no. _____, et que le chantier avait généré du bruit, de la poussière, une perte de luminosité dans les locaux, des pannes d'ascenseurs répétées, des odeurs nauséabondes, des vibrations et un accès parfois difficile aux locaux en raison de la présence des outils de chantier sur les balcons et dans l'immeuble. Les premiers juges ont également tenu compte de l'impact du chantier sur l'activité de fiduciaire déployée par les employés des appelants. A juste titre, ils ont retenu les témoignages de ces employés, dont il résulte que le travail était rendu difficile en raison de l'exiguïté des locaux, qui étaient dès lors encombrés, le

bruit jugé par certains insupportable rendant les conversations téléphoniques difficiles et les rendez-vous sur place avec la clientèle désagréables; la concentration au travail était pour certains difficile à trouver; ceci avait eu pour effet de péjorer la qualité du service rendu à la clientèle, s'accompagnant de retards dans le traitement des dossiers et, parfois, la perte de clients mécontents. Certains employés ont déclaré devoir se rendre le week-end au bureau pour travailler au calme ou se rendre à l'extérieur pour assurer leurs rendez-vous avec la clientèle.

Le Tribunal a relevé également que le chantier était ouvert aux horaires usuels de la journée entre 7h00 et 12h00, puis de 13h00 à 17h00, si bien que les appelants et leurs employés avaient été davantage impactés par les nuisances du chantier, les horaires de celui-ci coïncidant avec les horaires de bureau. S'agissant des périodes de nuisances, les premiers juges ont relevé que leur intensité a été variable au fil du temps et, se fondant sur les déclarations du témoin AH_____, plus précis sur ce point, a retenu sans que cela ne soit contesté que le bruit n'était pas dérangeant avant que les travaux n'atteignent le 5^{ème} étage et que la période d'intensité maximale avait été de l'ordre d'un mois pendant lequel il a qualifié la situation de catastrophique et extrêmement bruyante.

Il ressort également des témoignages des inspecteurs du département (témoins AE_____ et AF_____) que ceux-ci n'ont pas relevé, à l'occasion de plusieurs passages, d'irrégularités liées à la sécurité du chantier ou des locataires lors de leurs déplacements ou à l'examen des photographies du chantier soumises à leur appréciation, ni constaté, après un nouveau déplacement avec le Service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants (SABRA) et une prise de mesure du bruit, un dépassement des valeurs autorisées, tout étant « en ordre » à leur souvenir. Ce constat d'absence d'irrégularités dans l'exécution du chantier a été corroboré par la juridiction administrative dans la décision rendue par le Tribunal administratif de première instance le 6 juin 2016 (JTAPI/572/2016).

Ainsi, les appelants ne peuvent être suivis lorsqu'ils réclament une réduction de loyer de 100% pendant la durée du chantier qui, certes a été très bruyant durant l'exécution des travaux dans l'immeuble, notamment au 5^{ème} étage durant une période limitée dans le temps, mais dont les nuisances ont été d'une intensité variable. A bon droit, le Tribunal a admis, ce qui résulte d'ailleurs des propres allégués des appelants relatifs à leurs prétentions en paiement de dommages-intérêts, que les périodes de nuisances importantes ont alterné avec des séquences sans nuisances et avec nuisances de moyenne intensité, ceux-ci estimant la productivité des locaux possible à raison de 70% durant 123 jours, les locaux étant selon eux inutilisables durant 17,5 jours. Dans ces intervalles, il n'est pas allégué une perte d'exploitation si bien qu'il peut être retenu que les nuisances perçues rentraient dans le seuil de tolérance exigible lorsque des travaux sont entrepris dans un immeuble en milieu urbain.

En appliquant, en équité et au vu de l'ensemble des circonstances décrites ci-dessus, un taux moyen de 30%, les premiers juges ont procédé à une correcte application du droit et des pourcentages prévalant dans la jurisprudence pour des travaux de cette ampleur. Le pourcentage de 25%, situé dans la fourchette haute en cas de travaux de rénovation dans un immeuble, a été augmenté à juste titre et porté à 30% en raison de travaux de surélévation entrepris juste au-dessus de l'appartement occupé par les appelants, les exposant à devoir subir des nuisances de plus forte intensité que les autres locataires de l'immeuble. Il y a lieu de préciser que les travaux n'ont pas nécessité l'évacuation de l'immeuble entier et que seuls les logements qui ont été impactés par les besoins de la surélévation par la suppression des balcons, l'emmurement des fenêtres en pignon puis le percement, la découpe et la pose de nouvelles fenêtres ont nécessité un relogement provisoire des habitants; l'immeuble est donc resté occupé tout au long des travaux de surélévation.

Le jugement sera ainsi confirmé en tant qu'il accorde aux appelants une réduction de loyer de 30% pour la période du 1^{er} janvier 2015 au 31 juillet 2016. Les parties s'accordent pour relever une erreur de calcul du Tribunal, en ce sens que le nombre de mois touchés par la réduction est de 19 et non 17. Le chiffre 4 du dispositif du jugement sera donc annulé et le montant alloué au titre de la réduction de loyer porté au montant de 13'053 fr.

6.6 Les appelants se plaignent d'une violation de leur droit d'être entendus du fait que le Tribunal ne s'est pas prononcé sur la question de l'existence d'un défaut lié au caractère inexploitable de l'appartement du fait du non-respect des prescriptions en matière de sécurité et de santé au travail.

Sur ce point, les appelants relèvent que l'appartement était inexploitable en raison d'une surface insuffisante et du manque de luminosité dans les locaux.

Comme déjà exposé ci-dessus (cf. consid. 6.3.2), il ne pouvait être déduit du Protocole d'accord qu'une promesse ait été donnée aux appelants de bénéficier, dans l'appartement de remplacement mis à disposition, d'une surface équivalente à celle disponible dans l'arcade pour y exercer leurs activités fiduciaires. Ils ne peuvent ainsi reprocher aux intimées une surface insuffisante pour y installer les divers postes de travail nécessaires, dès lors que plusieurs visites préalables à l'installation dans l'appartement avaient eu lieu. Faute de qualité promise sur ce point, aucun défaut ne saurait être retenu, l'installation, par les appelants, de postes allant au-delà des normes fixées par l'OCIRT ne pouvant être imputée aux intimées.

S'agissant du manque de luminosité dans les locaux, il résulte du dossier que les appelants se sont opposés, à la suite de la fermeture des fenêtres en pignon, à la compensation de cette fermeture par la création d'une porte fenêtre dans la pièce principale, opposition confirmée par les témoins X_____ et O_____, ce dernier

ayant précisé que la création de la porte-fenêtre était toujours en suspens. Le TAPI, dans son jugement du 1^{er} décembre 2017, a retenu, au chiffre 25 du dispositif, que l'insuffisance de l'éclairage naturel des locaux relevé par l'OCIRT semblait temporaire, point insuffisamment instruit par le DALE puisque la suppression des fenêtres en pignon était suivie de la création d'une fenêtre sur cour à laquelle les intimées se sont toujours opposées. Les appelants ne sauraient, sauf abus de droit, prétendre à une réduction de loyer à ce titre, alors même qu'ils sont à l'origine de la survenance du défaut qu'ils invoquent. En effet, le bailleur peut toujours se libérer d'une demande de réduction de loyer du locataire en prouvant la responsabilité de ce dernier dans la survenance du défaut (cf. à ce propos, AUBERT, Droit du bail à loyer et à ferme, CPra Bail, éd. 2017, ad art. 258 n. 56 et références citées).

A juste titre les premiers juges ne sont pas entrés en matière sur l'octroi d'une réduction de loyer, faute d'un défaut imputable aux intimées en lien avec un non-respect des prescriptions en matière de sécurité et de santé au travail.

La Cour étant habilitée, compte tenu de son plein pouvoir de cognition, à réparer une éventuelle insuffisance de motivation du Tribunal, le droit être entendus des appelants est ainsi respecté.

6.7 S'agissant de la surface de l'arcade après travaux, les appelants reprochent au Tribunal de ne pas avoir retenu l'existence d'un défaut, celle-ci étant passée, à teneur du bail, de 215 m² à une surface réelle de 180 m² avant travaux, la surface indiquée dans bail étant une qualité promise.

6.7.1 Les principes applicables en la matière ont déjà été exposés dans les considérants qui précèdent.

6.7.2 En l'espèce, il est établi que la surface indiquée dans le bail du 22 septembre 2009 mentionne une surface approximative des locaux de 215 m² au rez-de-chaussée; la surface n'a pas été reprise dans l'avenant du 27 août 2010. Comme retenu sous considérant 3.1 ci-dessus, les travaux de création d'une cage d'escalier et d'aménagement intérieur de l'arcade ont conduit à une réduction de la surface de l'ordre de 15,4 m², faisant passer celle-ci de 190,6 m² à 175,2 m². Le Tribunal a relevé avec pertinence que les murs de l'arcade n'avaient pas été déplacés lors des travaux de transformation de l'arcade, dont seule la répartition interne avait changé. La surface remise à bail n'avait pu être de l'ordre de 215 m², ce dont ont nécessairement dû se rendre compte les appelants en investissant les locaux, une différence de surface de l'ordre de 25 m² étant décelable à l'œil nu (cf. dans le même sens, arrêt du Tribunal fédéral 4A_408/2007 du 7 février 2008 consid. 3.3). A relever encore que la surface réelle des locaux avant travaux était connue des appelants, qui ont déposé des plans avec des métrés à l'appui de l'APA 2_____ obtenue le 9 août 2012 en vue d'y aménager un café-restaurant. Les appelants ont continué à occuper les locaux sans aucune protestation quant à la surface remise à

bail pendant plusieurs années, démontrant ainsi que la différence de surface avec celle mentionnée dans le bail n'avait pas été décisive dans leur décision de louer les locaux, la surface n'étant pas subjectivement essentielle à leurs yeux. Au demeurant, les appelants n'ont pas invalidé le contrat selon les exigences fixées par l'art. 31 al. 2 CO pour erreur essentielle : le contrat a ainsi été ratifié sur ce point, les intimés ayant évoqué une perte de surface en mars 2015 déjà, ce qui résulte d'un courrier de la DT adressé le 10 avril 2015 (cf. pièce 32 dem.) au précédent conseil des appelants, sans par la suite émettre de déclaration d'invalidation dans le délai d'une année (cf. à ce propos, arrêt du Tribunal fédéral 4A_108/2019 du 22 janvier 2020 consid. 2.1.3). La surface pertinente des locaux pour examiner l'existence d'un défaut est bien celle de 190,6 m² avant travaux.

Les appelants devaient pouvoir compter, au moment de la réintégration de l'arcade le 19 décembre 2016, sur le maintien de la surface existante, avant travaux, de 190,6 m², ce qui constituait une qualité promise à teneur du bail. Les locaux livrés le 19 décembre 2016 étant amputés de 15,4 m², il ne pouvait s'agir d'une différence de taille négligeable, comme retenu à tort par les premiers juges. L'objet remis après travaux était bien défectueux sur ce point.

A cela s'ajoute que sur la surface de 175,2 m², 8,9 m² ont empiété sur cette surface des WC créés au rez-de-chaussée, en lieu et place de leur installation en sous-sol, comme prévu à teneur du Protocole d'accord. Cette modification, imposée unilatéralement par les intimées, semble trouver sa raison dans un manque de place au sous-sol pour créer des WC conformes aux exigences légales protégeant les personnes handicapées, mais, surtout, pour des raisons de convenance personnelle des intimées relative à la sécurité des locaux, ces dernières ne souhaitant pas que les clients de l'arcade et les locataires aient accès aux sous-sols de l'immeuble. La violation du Protocole d'accord sur ce point constitue un défaut de la chose louée, les appelants étant en droit de compter sur une surface supplémentaire en sous-sol destinée à abriter les WC, qui n'a pas été compensée par la remise d'une surface complémentaire au sous-sol équipée pour l'installation d'un sanitaire malgré les engagements contractuels pris en ce sens. Les enquêtes ont établi à ce titre que la mise à disposition d'une surface au moins équivalente aux 8,9 m² nécessaires à la création des WC au rez-de-chaussée n'est jamais intervenue, point confirmé par le témoin O_____.

Dès lors qu'il serait disproportionné de solliciter la démolition des WC et leur création en sous-sol, il apparaît équitable d'ordonner une réduction définitive du loyer en lien avec la perte de surface subie. La mise à disposition de WC en sous-sol était une qualité promise par les intimés à teneur du Protocole d'accord.

Ainsi, une réduction définitive de loyer de 12,75% sera allouée aux appelants, à compter du 19 décembre 2016, correspondant à la perte de 15,4 m², supprimés à la suite des travaux de réaménagement de l'arcade (notamment création de la cage

d'escalier), et de 8,9 m² liée à l'empiètement des WC installés au rez-de-chaussée en lieu et place du sous-sol, sans compensation (15,4 m² + 8,9 m² / 190,6 m² = 12,75 %). Le loyer dû sera donc fixé au montant arrondi de 3'996 fr. par mois, charges non comprises, et le jugement entrepris réformé sur ce point. Il sera statué à nouveau (art. 318 al. 1 let. b CPC), en ce sens qu'une réduction définitive de loyer de 12,75% sera accordée à compter du 19 décembre 2016 et les bailleuses étant en outre condamnées à restituer le surplus de loyer en résultant, avec intérêts moratoires de 5% (art. 104 al. 1 CO), dès l'entrée en force du présent arrêt.

6.8 Les appelants soutiennent que le Tribunal n'a pas retenu, à tort, l'existence de défauts en lien avec les points du Protocole d'accord n'ayant pas été exécutés.

A l'appui de ce grief, ils exposent que les premiers juges ont constaté les faits de manière inexacte en considérant que certains points n'avaient pu être réalisés pour des raisons légales (telles que la création de WC au sous-sol et l'extension de l'isolation phonique du plafond), que d'autres n'avaient pu être réalisés dans les temps en raison de leur manque de collaboration et, enfin, que les points du Protocole jugés subsidiaires (pose d'un panneau publicitaire, octroi de deux places de motos et d'une cave formalisée par un avenant au bail) pouvaient être exécutés dès la prise de possession effective de l'arcade.

Comme déjà examiné ci-dessus sous considérants 3.4 à 3.6, les faits n'ont pas été constatés de manière inexacte par le Tribunal sur ces différents points.

Contrairement à ce que soutiennent les appelants, l'inexécution de certains points du Protocole d'accord sont directement liés à leur manque de collaboration dans la planification des travaux. Il y a lieu de rappeler, comme déjà exposé ci-dessus, qu'en refusant les divers rendez-vous fixés par la DT pour tenter de trouver une solution technique d'aménagement des locaux de la partie bar/restaurant de l'arcade et en l'absence de la proposition concrète d'un plan alternatif et compatible avec celui remis par la DT à l'appui de l'autorisation de construire, les appelants ont contribué à la situation de blocage dans l'établissement d'un projet commun d'aménagement des locaux.

De ce fait, leur attitude a empêché la DT de remplir les engagements pris dans le Protocole d'accord portant notamment sur l'aménagement des futurs locaux en collaboration avec les appelants (point 10 du Protocole), le dépôt d'une modification de l'autorisation du bar (point 11 du Protocole), le choix des teintes sur la base d'un projet établi en collaboration entre la DT et les appelants (point 6 du Protocole) et l'aménagement des travaux fixes sur l'immeuble, la création du nouveau bar et son évier, l'évier et le plan de travail dans la cuisine et le conduit de ventilation avec hotte du restaurant (point 4 du Protocole), ainsi que l'aménagement d'une kitchenette (évier + meubles) dans la partie bureau (point 3 du Protocole). L'exécution de ces divers points nécessitait la collaboration des appelants, si bien qu'il ne saurait être reproché aux intimées d'avoir ordonné à la

DT de réaliser des travaux dans les locaux selon des choix standards (pose de faïences au sol uniformes, peinture blanche sur les murs, pose de points lumineux, alimentation en eau, installation d'appareils sanitaires, prises électriques et une prise téléphonique, boîtes électriques au sol, conduites nécessaires à l'installation d'un restaurant, pose d'une conduite de ventilation accédant en toiture pour accueillir une cuisine professionnelle).

Les appelants ne sauraient donc invoquer l'existence de défauts dont la survenance leur est en grande partie imputable, sauf à abuser de leurs droits. En effet, le comportement contradictoire forme une des catégories d'actes susceptibles de constituer un abus de droit. Commet ainsi un abus de droit la personne qui, par son comportement initial, inspire à autrui une confiance digne de protection qui est ensuite trahie par des comportements ultérieurs (arrêt du Tribunal fédéral 4A_320/2018 du 13 décembre 2018 consid. 4.2.1; ATF 143 III 666 consid. 4.2; ACJC/466/2022 du 4 avril 2022 consid. 2.2). Evoquer un défaut de la chose louée en pareilles circonstances dénote une attitude contradictoire des appelants qui se plaignent d'une inexécution du Protocole alors qu'ils manquent de collaborer et sollicitent néanmoins une réduction de loyer. Pareille attitude ne mérite pas d'être protégée. Le Tribunal a retenu à bon droit que les intimées devaient être libérés de toute demande de réduction de loyer des appelants en raison de leur responsabilité dans la survenance du défaut (cf. à ce propos, Carole AUBERT, op.cit., art. 258 n° 56 et références citées).

Les appelants ne sauraient non plus être suivis lorsqu'ils se prévalent du courrier du témoin AA_____ du 24 janvier 2017 pour conclure que l'impossibilité d'exploiter la partie restaurant de l'arcade était exclusivement imputable aux intimées : l'on ignore en effet quels plans ont été soumis au témoin par C_____. En outre, les rendez-vous prévus par la DT pour tenter d'aboutir sur le projet commun d'aménagement des futurs locaux, notamment de la cuisine du restaurant, ont été refusés à la fin de l'année 2016 par les appelants, qui ont ainsi manqué à leur devoir de collaboration, laquelle était pourtant nécessaire et voulue par les parties à teneur du Protocole d'accord. Les points de conformité soulevés par l'OCIRT auraient pu être débattus lors de ces rendez-vous.

Cette situation de blocage a conduit les architectes, comme retenu à juste titre par le Tribunal en se fondant sur les déclarations des témoins O_____ et M_____ à poser les raccordements nécessaires à la future installation de la kitchenette dans la partie « bureau », et de la cuisine et du bar dans la partie « restaurant » de sorte que sitôt les choix définitifs des locataires sur le futur aménagement des locaux transmis, la pose de ces éléments puisse intervenir facilement et rapidement, tout comme le dépôt des autorisations nécessaires pour l'exploitation du bar par la DT conformément au Protocole d'accord. Cette appréciation de la situation par le Tribunal ne prête pas le flanc à la critique.

Le jugement sera ainsi confirmé en tant qu'il n'alloue aucune réduction de loyer en lien avec les divers points du Protocole d'accord n'ayant pas été exécutés.

6.9 Le Tribunal n'a non plus pas erré en déniant toute réduction de loyer en lien avec l'absence de séparation de l'arcade en deux parties.

Il est établi que les locaux, avant les travaux de surélévation et de renforcement, étaient séparés en deux parties, point confirmé par divers témoins entendus. Les appelants ne contestent pas le constat du Tribunal selon lequel le Protocole d'accord ne prévoit pas explicitement que la pose d'un mur de séparation était convenue entre les parties, ni qu'il revenait aux intimées d'en assumer les coûts de montage. Le fait qu'une alimentation électrique séparée pour le côté bureau et la partie restaurant ait été prévue à charge des intimées, tout comme la pose d'une isolation phonique sur le mur séparateur ne change rien au fait que la création d'un mur de séparation ne constituait pas une qualité promise, ce que les appelants ont échoué à démontrer. A ce titre, le témoin M_____ a déclaré que la pose d'une séparation n'avait jamais été clairement évoquée par C_____, qui avait au contraire émis des hésitations sur sa volonté de séparer l'arcade et d'y ajouter un WC supplémentaire. La pose de cette séparation était directement liée à l'élaboration d'un projet commun d'aménagement des futurs locaux prévu dans le Protocole d'accord, projet commun qui n'a pu être mis en œuvre en raison d'un manque de collaboration active des appelants déjà relevé ci-dessus. En pareilles circonstances, les appelants ne peuvent prétendre à l'octroi d'une réduction de loyer, sauf à abuser de leurs droits.

6.10 Les appelants soutiennent encore que les premiers juges ont admis à tort que la partie « bureau » et la partie « restaurant » n'étaient pas totalement inexploitable.

Le Tribunal a retenu que la configuration de l'arcade avait été sensiblement modifiée après les travaux et qu'au moins douze postes de travail avaient été installés dans l'arcade avant les travaux, ce nombre de postes étant confirmé par le rapport d'huissier versé à la procédure. Sur ce point, il y a lieu de relever que les appelants ont allégué, à l'appui de leur requête de conciliation du 18 mai 2016 et de la requête introduite au Tribunal datée du 5 septembre 2016, employer sept personnes au sein de B_____ SARL et deux auprès de A_____ SARL, dont seuls cinq déployaient une activité à temps plein, les autres employés étant à temps partiel. Contrairement à ce que soutiennent les appelants, le témoin AA_____ a confirmé la conformité de l'arcade pour y déployer une activité fiduciaire sur son ensemble et que 5 à 8 postes de travail pouvaient être installés dans la partie bureau d'environ 60 m². Les locaux, au mois de décembre 2016, ayant été remis d'un seul tenant et sans séparation, pouvaient accueillir l'activité fiduciaire précédemment déployée dans les locaux. Les besoins de postes des appelants semblent être variables et le besoin d'installer treize postes de travail

distincts n'apparaît pas répondre à leurs besoins réels. A ce titre, la Tribunal a justement relevé que les appelants n'employaient plus autant d'employés qu'auparavant. W_____ a également confirmé que B_____ SARL avait finalement changé de but et licencié ses employés en fin d'année 2016, au nombre de sept. C_____ a précisé qu'hormis la comptabilité de l'entreprise, B_____ SARL n'avait plus aucune activité à la rue 1_____ dont les activités fiduciaires avaient été transférées à U_____ SARL, sise no. _____, rue 4_____, à V_____. Cette dernière, créée par W_____, exploitait son activité dans d'autres locaux loués à cet effet. Les enquêtes n'ont ainsi pas démontré qu'il existait, au jour de la réintégration de l'arcade à la mi-décembre 2016, l'impossibilité d'installer un nombre de postes de travail en suffisance dans les locaux litigieux, comme l'allèguent les appelants, encore moins que ce besoin correspondait à treize postes de travail comme sollicité par B_____ SARL dans la demande déposée à l'OCIRT et préavisée défavorablement le 18 janvier 2017. Le choix de licencier le personnel de B_____ SARL, alors que cette dernière aurait pu déployer son activité dans l'arcade à compter de la mi-décembre 2016, a été fait de plein gré, et non en raison de la contrainte liée à une impossibilité d'exploiter les locaux comme soutenu par les appelants, qui ne peuvent être suivis dans leur raisonnement.

Les architectes ont confirmé que les locaux livrés en décembre 2016 disposaient des alimentations techniques nécessaires pour installer une infrastructure informatique (plusieurs prises électriques, une prise téléphonique, prises pour le réseau informatique) et d'une installation complète pour une utilisation commerciale, relevant qu'ils avaient aménagé les locaux en conformité avec l'autorisation déposée (pose de faïences au sol, murs blancs, points lumineux dans toute l'arcade, toilettes, installations sanitaires de gamme supérieur), faute d'avoir pu obtenir des appelants leurs souhaits. Cette configuration de l'arcade après travaux était connue de C_____ à laquelle les plans avaient été remis en 2014 déjà. Le choix de cette dernière de saisir l'OCIRT d'une demande portant sur l'installation de douze à treize postes de travail sur une surface d'environ 60 m2 a donc été fait en connaissance de la configuration future des locaux. La Cour partage le constat du Tribunal selon lequel les appelants ne pouvaient, dans ces circonstances, demander deux ans après la signature du Protocole d'accord et la remise des plans, que la configuration totale des locaux soit repensée selon leurs besoins d'installer treize postes de travail. La diminution de surface de l'arcade, comme déjà retenu plus haut, donne certes le droit aux appelants d'obtenir une réduction définitive du loyer. Toutefois, les parties ne se sont pas mises d'accord sur la possibilité d'aménager un nombre de places de travail déterminé dans la partie « bureau » de l'arcade après les travaux de réaménagement de celle-ci. Pouvoir bénéficier de douze à treize postes de travail ne peut être déduit de l'usage convenu entre les parties, aucune promesse n'ayant été formulée à ce titre dans le Protocole d'accord. Les appelants ne peuvent donc être suivis lorsqu'ils

soutiennent que les intimées s'étaient obligées à leur mettre à disposition une surface suffisante pour une douzaine de postes, dans la partie « bureau » de l'arcade; ils ne peuvent donc prétendre à aucune réduction de loyer à ce titre. Les appelants ont échoué à démontrer que la partie « bureau » de l'arcade était inexploitable et, partant, l'existence d'un défaut.

S'agissant du caractère inexploitable de la partie « restaurant », les arguments soulevés se recourent avec ceux déjà développés ci-dessus au considérant 6.7 traitant de la réduction de loyer en lien avec les points du Protocole d'accord n'ayant pas été exécutés. Il peut donc être renvoyé à ces développements qui s'appliquent *mutatis mutandis*.

Comme déjà relevé, les appelants, pourtant en possession des plans ayant fait l'objet de l'autorisation de construire, n'ont jamais remis un plan d'exécution alternatif compatible avec ceux établis par la DT exprimant clairement leurs choix d'aménagement de la cuisine. Ils ont ainsi contribué à la situation de blocage dans l'établissement d'un projet commun d'aménagement des locaux. Il sera ajouté que les architectes ont déclaré que les locaux pouvaient être aménagés selon les besoins des appelants à tout moment et les autorisations administratives nécessaires déposées sitôt qu'un plan technique conforme à l'autorisation déposée serait établi d'un commun accord. Les appelants ne sauraient donc invoquer l'existence de défauts dont la survenance leur est en grande partie imputable, sauf à abuser de leurs droits. A bon droit, le Tribunal a retenu que les intimées devaient être libérées de toute demande de réduction de loyer des appelants, l'inexploitabilité de la partie restaurant ne pouvant être imputée aux intimées.

6.11 Reste à examiner si le Tribunal a erré en refusant toute réduction de loyer en lien avec les défauts matériels listés lors de l'état des lieux d'entrée.

L'argumentation des appelants se fonde sur la prémisse déjà abordée d'une constatation inexacte des faits : malgré les annotations portées sur l'état des lieux d'entrée contradictoire signé le 19 décembre 2016 selon lesquelles l'arcade n'était pas terminée, le chauffage au sol ne fonctionnait pas et l'employée de régie avait dû répondre à un questionnaire complet répertoriant cinquante-deux points en suspens, il existait des doutes s'agissant de la volonté des parties d'incorporer, à cet état des lieux contradictoire, le tableau listant cinquante-deux réserves distinctes. Les points répertoriés dans ce tableau étaient des travaux de finition, les plus importants étant la conséquence d'un manque de collaboration des appelants, ce qui a contribué à empêcher les intimées de rendre des locaux conformes au Protocole d'accord et à la convention des parties.

Comme déjà retenu ci-dessus, les appelants, sauf à abuser de leurs droits, ne sauraient prétendre à une réduction de loyer en lien avec un état défectueux de la chose louée qui leur est imputable en raison d'un manque de collaboration active dans l'élaboration d'un projet d'aménagement commun des futurs locaux.

Le Tribunal a effectué une correcte analyse des moyens de preuves disponibles en se référant aux photographies versées à la procédure et au libellé figurant sur le tableau annexé pour retenir que les défauts au niveau des peintures, des fenêtres, des joints et de la porte n'étaient pas majeurs et étaient de l'ordre des finitions.

Les appelants se contentent, de manière évasive, d'indiquer que l'arcade serait affectée de nombreux défauts matériels sans même les mentionner et argumenter en quoi il ne s'agirait pas de travaux de finition. Insuffisamment motivé, le grief ne saurait être examiné plus avant.

Enfin, une inspection locale n'apparaît pas non plus nécessaire, la Cour renvoyant à ses précédents développements à ce propos (cf. consid. 2.4.1).

Partant, c'est à bon droit que le Tribunal a refusé d'allouer une réduction de loyer aux appelants, qui ont échoué à démontrer l'existence de défauts matériels imputables aux intimées lors de l'état des lieux d'entrée du 19 décembre 2016. Le jugement entrepris sera donc confirmé sur ce point également.

7. Les appelants reprochent aux premiers juges de n'avoir admis, au titre de leurs prétentions en paiement de dommages-intérêts, que le montant de 2'800 fr., couvrant la facture de l'informaticien intervenu durant 3,5 jours dans l'appartement de remplacement pour procéder à la mise en conformité de l'installation électrique et informatique.

7.1 Selon l'art. 259e CO, le locataire qui a subi un dommage en raison d'un défaut de la chose louée a droit à des dommages-intérêts, si le bailleur ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable. Il s'agit d'un cas d'application classique de la responsabilité contractuelle (art. 97 ss CO), qui présuppose un défaut de la chose louée, un préjudice, un lien de causalité entre les deux ainsi qu'une faute du bailleur, laquelle est présumée. Il incombe donc au locataire d'établir les trois premiers éléments, tandis que le bailleur doit prouver qu'il n'a commis aucune faute (art. 101 CO; arrêt du Tribunal fédéral 4A_32/2018 du 11 juillet 2018 consid. 2.2 et les références citées). Le bailleur peut se libérer s'il prouve avoir pris toutes les précautions pour éviter le défaut de même que pour y remédier sans retard. Il a la charge d'établir les faits permettant de le disculper sur ces deux points (arrêt du Tribunal fédéral 4A_647/2015 du 11 août 2016 consid. 6.3, non publié à l'ATF 142 III 557; ACJC/576/2020 du 04.05.2020 consid. 5.1; ACJC/513/2020 du 06.04.2020 consid. 3.1).

7.2 Dans le cas d'un local commercial, le préjudice consiste dans la perte de bénéfice et non du chiffre d'affaires (ACJC/985/2000 du 9 octobre 2000). A cet égard, le juge est en droit de considérer que seule la production d'une suite de bilans signés, voire de copies de déclarations fiscales signées, peut permettre de déterminer la variation du chiffre d'affaires et du bénéfice net d'une exploitation

pendant une période litigieuse (arrêt du Tribunal fédéral 4P_139/2003 du 14 octobre 2003 consid. 3.3).

De simples allégations de partie, fussent-elles même plausibles, ne suffisent pas à prouver un fait, à moins qu'elles ne soient corroborées par des pièces qui accréditent la thèse soutenue (arrêts du Tribunal fédéral 5A_414/2012 du 19 octobre 2012 consid 7.3; 5A_225/2010 du 2 novembre 2010 consid. 3.2 non publié à l'ATF 136 III 583). Des documents librement confectionnés par l'une des parties au procès sont sujets à caution et n'ont a priori pas plus de valeur que de simples allégations de cette partie (arrêt du Tribunal fédéral 4A_578/2011 du 12 janvier 2012 consid. 4).

C'est au locataire qui se prévaut de l'art. 259e CO de supporter le fardeau de la preuve (art. 8 CC). En effet, selon l'art. 42 al. 1 CO, applicable en matière de responsabilité contractuelle par le renvoi de l'art. 99 al. 3 CO (ATF 118 II 312; 105 II 87 consid. 3 p. 89), la preuve d'un dommage incombe à celui qui en demande réparation.

Dans le cadre de l'examen des prétentions fondées sur l'art. 259e CO, il est possible de faire application de l'art. 42 al. 2 CO qui prévoit que si le montant exact du dommage ne peut pas être établi, le juge le détermine équitablement, en considération du cours ordinaire des choses et des mesures prises par la partie lésée. Cette dernière disposition tend à instaurer une preuve facilitée en faveur du lésé; néanmoins, elle ne le libère pas de la charge de fournir au juge, dans la mesure où cela est possible et où on peut l'attendre de lui, tous les éléments de fait qui constituent des indices de l'existence du dommage et qui permettent ou facilitent son estimation; elle n'accorde pas au lésé la faculté de formuler sans indications plus précises des prétentions en dommages-intérêts de n'importe quelle ampleur (arrêt du Tribunal fédéral 4A_19/2010 du 15 mars 2010 consid. 5; ACJC/653/2021 du 25.05.2021 consid. 4.1). Si le lésé ne satisfait pas entièrement à son devoir de fournir des éléments utiles à l'estimation du dommage, l'une des conditions de l'art. 42 al. 2 CO n'est pas réalisée; le lésé étant déchu du bénéfice de la preuve facilitée, le dommage n'est pas prouvé quand bien même, le cas échéant, son existence est certaine (ATF 144 III 155 consid. 2.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_431/2015 du 19 avril 2016 consid. 5.1.2).

7.3 Conformément au principe consacré à l'art. 44 CO, qui oblige le créancier à réduire son dommage, le juge peut réduire les dommages-intérêts ou n'en point allouer notamment lorsque des faits dont le lésé est responsable ont contribué à créer le dommage ou à l'augmenter. Dans l'application de l'art. 44 al. 1 CO, il appartient au juge de discerner objectivement les divers facteurs à l'origine du dommage, d'après les circonstances, et de pondérer de façon appropriée les responsabilités propres de chaque partie (arrêt du Tribunal fédéral 4A_546/2009

du 1er février 2010 consid. 6.2 ; ACJC/1766/2018 du 17 décembre 2018 consid. 4).

7.4 Les prétentions en dommages-intérêts invoquées par les appelants ne seront examinées qu'à l'aune des défauts retenus ci-dessus, à savoir l'inexploitabilité de l'appartement de remplacement durant 3,5 jours, les nuisances générées par le chantier et la perte de surface de l'arcade après travaux. Pour les autres défauts allégués par les appelants, leur existence ayant été déniée, le droit à des dommages-intérêts n'est pas ouvert, faute de réalisation de l'une des conditions nécessaires prévues à l'art. 259 e CO.

7.4.1 Les appelants soutiennent que les défauts ayant affecté les locaux, en particulier les nuisances subies durant le chantier, leur ont causé un dommage de 362'696 fr. 50, renvoyant, pour les détails des postes du dommage, à leurs écritures de première instance du 5 septembre 2016.

Il résulte de ces écritures que le dommage total subi était chiffré à 22'365 fr. 65 et de 340'330 fr. 95 pour les années 2014 et 2015, représentant le surcoût des sous-traitants, les frais relatifs au salaire pour le nettoyage, l'engagement de personnel supplémentaire, les heures supplémentaires et celles du weekend payées aux employés à cause des travaux, le salaire du personnel ayant dû être payé en attente de l'ouverture du restaurant, le surcoût du loyer du dépôt, divers dommages matériels, d'entretien et de réparation et la TVA. Ce montant de dommage incluait un gain manqué subi pendant les jours de fermeture dus au chantier et que les appelants ont estimé à 6'120 fr. par jour, en tablant sur un coût horaire par collaborateur de 113 fr./heure pour neuf collaborateurs facturant chacun 6 heures de travail effectif par jour travaillé; la perte de productivité due aux nuisances du chantier était de l'ordre de 30% pendant certains jours, chiffrée à 95'472 fr. (52 jours entre le 14 janvier et le 31 mai 2015 x 1'836 fr [6'120 fr. x 30%]), 130'356 fr. (71 jours entre le 1er juin et le 7 septembre 2015 x 1'836 fr.) et de 100% pendant 17,5 jours en 2014 à cause des besoins d'installation d'un réseau électrique adéquat, l'absence de câblages informatiques et les travaux bruyants de forage et perçage). S'y ajoutait encore une perte liée à la non-exploitation du bar avec une perte de bénéfice estimée à 37'866 fr. et divers dégâts matériels pour un total de 2'531 fr. (nettoyage, réalisation de clés, achats de rayonnage et câble, couverture dégâts du fax, imprimante et poste de travail informatique cassés).

Or, le Tribunal a listé précisément chacun des postes du dommage invoqué pour retenir que le montant de 390'997 fr. - auquel avaient conclu les appelants tant de leurs écritures du 5 septembre 2016 que dans leurs plaidoiries finales du 29 janvier 2021 - était impossible à déterminer au moyen des pièces produites, les chiffres évoqués dans les écritures des locataires ne permettant pas de comprendre ledit montant. En effet, alors même qu'ils concluaient au paiement de cette dernière somme, les appelants indiquaient, de manière contradictoire et dans la

même écriture du 5 septembre 2016 à laquelle il est constamment renvoyé, que le préjudice global subi se chiffrait à 378'197 fr. 70.

Comme déjà retenu ci-dessus (cf. consid. 2.4.2), la Cour partage l'appréciation du Tribunal qui l'a conduit à retenir que la perte journalière de 6'120 fr. se fondait sur un taux horaire par employé non documenté par exemple au moyen d'une facture adressée à un client; les taux horaires appliqués aux employés ne tenaient pas compte de l'activité à temps partiel de certains d'entre eux; les bilans produits n'étaient pas signés et se fondaient sur des projections établies par les appelants eux-mêmes; seuls deux bilans pour les exercices 2014 et 2015 avaient été produits et non une suite de bilans révisés permettant d'établir un comparatif avec les années durant lesquelles les travaux ont eu lieu; les jours d'impact sur la productivité des employés ne correspondaient pas à la durée des travaux découlant de la procédure et des témoignages des employés; aucune pièce probante n'était fournie permettant d'établir que les travaux avaient nécessité des heures de travail supplémentaires et des prêts d'employés d'une société à l'autre; le gain manqué relatif à l'exploitation du restaurant avait été réservé sans avoir été précisément chiffré ce qui ne permettait pas de déterminer le dommage réellement subi, qui n'était établi par aucune pièce.

Les appelants ne formulent aucune critique du jugement entrepris sur lesdits éléments retenus par le Tribunal, se contentant de revoir le montant du dommage et de le réduire à 362'696 fr. 50; ils s'appuient sur les mêmes bilans et comptes d'exploitation des années 2014 et 2015, en fournissant quelques explications complémentaires sur la perte de gains réalisée et le surcoût causé par les travaux.

A ce titre, ils se fondent, pour expliquer ce nouveau montant, sur le compte d'exploitation 2015 (pièce 58 dem.) et un poste intitulé « Surcoût cause travaux de construction régie » chiffré à 378'197 fr. 70 laissant apparaître un manque de chiffre d'affaires sur la restauration de 409'476 fr. Ce montant n'est donc pas lié à une perte de productivité de l'activité fiduciaire liée aux travaux réalisés dans l'immeuble ou sur la diminution de surface de l'arcade après travaux, seuls défauts admis par la Cour dans la présente procédure. Alors que la période du compte d'exploitation 2015 s'étend du 1^{er} janvier au 31 décembre 2015, le tableau produit en pièce 60 dem. mentionne toujours un chiffre d'affaires de 409'476 fr. mais avec une période différente qui s'étend du 1^{er} mai 2015 au 31 décembre 2015. Il en va de même de la pièce 59 dem., la période prise en compte pour évaluer la perte de chiffre d'affaires du restaurant s'étendant cette fois-ci d'octobre 2014 à décembre 2015. En revanche, la fixation du montant de 409'476 fr. n'est étayée par aucune pièce, ni expliquée d'aucune manière, tout comme l'ensemble des postes de charges, frais et amortissements déduits qui permettent d'arriver à un gain manqué de 37'866 fr. 75. Enfin, le bilan et le compte d'exploitation 2015 portent une date d'établissement au 17 février 2015 ; les chiffres qu'ils contiennent constituent donc des projections et estimations, l'activité de restaurant n'ayant jamais été déployée.

L'on ne comprend ainsi pas comment a été fixé le montant de 409'476 fr. figurant dans ces divers comptes et tableaux. Ces éléments confortent l'appréciation des premiers juges selon laquelle ces comptes ne sont pas probants, les périodes prises en compte dans les calculs ne pouvant être certifiées et comparées puisque différentes ; les bilans, comptes et tableaux produits par les appelants ne comportent d'ailleurs aucune signature ou validation par un organe de révision. Le Tribunal a en outre retenu à juste titre qu'aucune comparaison avec un exercice précédent n'était possible, faute de production d'éléments financiers antérieurs à l'année 2014. A défaut de production d'une suite de bilans signés, une éventuelle variation du chiffre d'affaires et du bénéfice net de l'exploitation ne peut être établie.

Enfin, comme seul autre argument pour contester le jugement entrepris sur le refus d'allouer des dommages-intérêts, les appelants estiment que la perte journalière de 6'120 fr. liée à la productivité de leurs employés en lien avec les travaux dans l'immeuble est étayée par leur pièce 20 dem. et un tableau de pertes établi par leurs soins. Ce tableau est un document librement confectionné par l'une des parties et n'a que la valeur d'un simple allégué; cet allégué nécessitait, pour avoir la valeur de preuve, d'être corroboré par d'autres pièces versées à la procédure. Le Tribunal a justement relevé que la production de factures à la clientèle aurait permis de confirmer le tarif horaire facturé à celle-ci. En outre, il n'est pas tenu compte de l'activité à temps partiel des collaborateurs, si bien que les appelants ne sauraient prétendre à une perte de productivité quotidienne de 6 heures pour chaque employé. Quant aux périodes durant lesquelles les pertes de productivité sont alléguées, elles ne correspondent pas à la durée réelle des nuisances subies telle qu'elle est ressortie des enquêtes, le Tribunal s'étant à juste titre fondé sur les déclarations du témoin AH_____. La perte journalière alléguée n'est donc corroborée par aucun moyen de preuve et ne peut donc être considérée comme établie.

7.4.2 Le Tribunal a retenu que les frais de nettoyage de l'appartement et l'achat de matériel (diverses clés, un rayonnage, des câbles de réparation, une imprimante, un fax et une tour informatique dont les appelants allèguent qu'ils ont été détériorés durant les travaux) ne pouvaient être admis, les tickets de caisse produits ne permettant pas de justifier les montants requis.

Les appelants ne développent aucune critique sur ce point, se contentant d'indiquer que le dommage allégué était établi. Seules deux factures AJ_____ de 169 fr. et 1'149 fr. ont été produites; celles-ci ne permettent pas de justifier les divers postes réclamés au titre des dommages matériels subis et ne suffisent pas à établir que ce matériel aurait été endommagé lors du déménagement, la date inscrite sur l'un des deux tickets remontant au mois d'août 2015 et non à la date du déménagement. Insuffisamment motivé, ce grief sera écarté et le jugement

entrepris confirmé en tant qu'il a rejeté les prétentions des appelants en paiement de divers dommages matériels.

7.4.3 Les appelants ne formulant pas d'autres griefs à propos de l'établissement du dommage, la Cour fait, pour le surplus, entièrement siens les développements du Tribunal l'ayant conduit à écarter les prétentions en paiement de dommages-intérêts évoquées.

La condition de l'existence d'un dommage n'étant pas réalisée, faute pour les appelants de l'avoir démontré au moyen de pièces suffisamment probantes alors qu'ils en avaient le fardeau de la preuve, il n'y a pas lieu d'examiner les autres conditions d'application de l'art. 259 e CO, notamment celles du lien de causalité et de la faute.

- 8.** S'agissant des conclusions en exécution du Protocole d'accord, les appelants reprochent aux premiers juges de ne pas avoir inclus dans le dispositif du jugement certains de ces points.

Leurs conclusions prises à ce titre diffèrent de l'exécution ordonnée au chiffre 6 du dispositif du jugement entrepris sur les seuls points de la création d'un WC au sous-sol avec un accès sécurisé pour les locataires de la partie « bureaux », de l'inscription comme dépendance du bail, au moyen d'un avenant, d'un WC au sous-sol et de la prise en considération des demandes des locataires s'agissant de l'aménagement des nouveaux locaux.

8.1 Comme retenu ci-dessus, la création de WC au rez-de-chaussée en lieu et place du sous-sol a conduit la Cour à admettre l'existence d'un défaut de la chose louée; une réduction de loyer définitive de l'ordre de 12,75% a été allouée; leur démolition et leur création en sous-sol conformément aux engagements pris dans le Protocole d'accord ont été jugées disproportionnées.

Il ne sera ainsi pas fait droit aux conclusions prises en ce sens par les appelants, tout comme de celle de l'inscription de ces WC comme une dépendance du bail au moyen d'un avenant.

Quant à la condamnation des intimées à prendre en considération les demandes des appelants concernant l'aménagement des nouveaux locaux, la Cour a retenu, à l'instar du Tribunal, un manque de collaboration de ces derniers ayant empêché les intimées de mettre en œuvre le Protocole d'accord. La prise en considération des demandes des appelants concernant l'aménagement des locaux nécessitait en effet que celles-ci soient communiquées à la DT et qu'un plan d'exécution alternatif compatible avec les plans ayant fait l'objet de l'autorisation de construire soit proposé, ce qui n'a pas été fait. Cette condition préalable devait être réalisée pour que le projet d'aménagement des locaux puisse être établi de manière commune conformément à la volonté des parties exprimées dans le Protocole d'accord.

A bon droit, les premiers juges n'ont pas inclus dans le dispositif du jugement la prise en considération des desiderata des appelants à propos de l'aménagement des locaux, ces derniers n'ayant pas été clairement exprimés à la DT.

Le jugement entrepris sera ainsi confirmé en tant qu'il condamne les intimées à exécuter uniquement les divers points listés au chiffre 6 du dispositif.

8.2 Les appelants réclament que la condamnation des intimées à exécuter ces points soit assortie de la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP.

8.2.1 Selon l'art. 343 al. 1 CPC, qui s'applique aux décisions prescrivant une obligation à caractère non pécuniaire - faire, s'abstenir ou tolérer -, le tribunal de l'exécution peut notamment prévoir des mesures de contrainte indirecte visant à obtenir l'exécution du débiteur réfractaire, à savoir : la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP (let. a), la menace d'une amende d'ordre (let. b) ou la menace d'une amende journalière (let. c). Ces mesures de contrainte indirecte peuvent également être prononcées par le tribunal saisi du fond (art. 236 al. 3 CPC); celles-ci ne pourront néanmoins être exécutées directement, mais devront être concrétisées par le tribunal de l'exécution (DROESE, Basler Kommentar ZPO, 3e éd. 2017, n. 3 ad art. 337 CPC; cf. ATF 142 III 587 consid. 3 et arrêt du Tribunal fédéral 5A_1047/2017 du 3 mai 2018 consid. 3.3.1).

8.2.2 En premier lieu, la doctrine semble exclure qu'une telle mesure d'exécution prévoyant une amende qui revêt un caractère pénal puisqu'elle découle de la commission d'une infraction, puisse être ordonnée à l'encontre d'une personne morale (JEANDIN, op.cit., ad art. 343 CPC, n. 11a).

En deuxième lieu, le manque de collaboration des appelants a conduit à l'inexécution de divers points convenus dans le Protocole d'accord. Rien ne permet de conclure, comme le soutiennent les appelants, que les intimées n'exécuteraient pas un plan d'aménagement des locaux défini de manière commune et conforme aux plans déposés à l'appui de l'autorisation de construire ou qu'elles se montrent récalcitrantes à l'exécution; les intimées n'ont en effet pas remis en cause le jugement entrepris s'agissant des mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal au chiffre 6 du dispositif du jugement entrepris. Les appelants n'ayant pas apporté la démonstration de leur collaboration sur ce point, le principe de proportionnalité commande de ne pas assortir la condamnation de la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP. Le jugement entrepris n'est ainsi pas critiquable sur ce point.

9. 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 5 juillet 2021 par C_____, D_____, A_____ SARL et B_____ SARL contre le jugement JTBL/485/2021 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 2 juin 2021 dans la cause C/10235/2016.

Au fond :

Annule les chiffres 1, 2, et 4 du dispositif du jugement entrepris et, statuant à nouveau sur ces points :

Réduit le loyer de 100% du 11 octobre au 14 octobre 2014, à midi, soit durant les 3,5 jours pendant lesquels le système informatique de l'appartement situé au no. _____, rue 1_____, n'était pas opérationnel.

Condamne G_____ SA, E_____ SA et F_____ SA, prises conjointement et solidairement, à rembourser à C_____, D_____, A_____ SARL et B_____ SARL solidairement entre eux, le trop-perçu de loyer en découlant de 258 fr. 55, avec intérêts à 5% l'an dès le 14 octobre 2014.

Condamne G_____ SA, E_____ SA et F_____ SA, prises conjointement et solidairement, à rembourser à C_____, D_____, A_____ SARL et B_____ SARL, solidairement entre eux, le trop-perçu de loyer de 13'053 fr. découlant des nuisances subies en lien avec le chantier de l'immeuble sis no. _____, rue 1_____, avec intérêts à 5% l'an dès le 15 septembre 2015 (date moyenne).

Réduit le loyer mensuel de l'arcade au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue 1_____, no. _____, [code postal] Genève, de manière définitive de 12,75% à compter du 16 décembre 2016 et le fixe au montant arrondi de 3'996 fr., charges non comprises, dès cette date.

Condamne G_____ SA, E_____ SA et F_____ SA, prises conjointement et solidairement, à rembourser à C_____, D_____, A_____ SARL et B_____ SARL, solidairement entre eux, le trop-perçu de loyer découlant de cette réduction définitive, avec intérêts à 5% l'an, dès l'entrée en force du présent arrêt.

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 Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies et délais de recours :

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

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

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