

# **BGer 4A\_114/2023 vom 20. Dezember 2024**

Bundesgericht, 2024-12-20, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_114\\_2023](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_114_2023)

FR: TF 4A\_114/2023 du 20 décembre 2024

IT: TF 4A\_114/2023 del 20 dicembre 2024

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont réalisées sur le principe, notamment en ce qui a trait au respect du délai ( art. 100 al. 1 LTF ) et à la valeur litigieuse minimale en matière de droit du bail à loyer ( art. 74 al. 1 let. a LTF ).

### **E. 2.1**

Le recours en matière civile peut être exercé pour violation du droit fédéral ( art. 95 let. a LTF ), y compris le droit constitutionnel ( ATF 136 I 241 consid. 2.1; 136 II 304 consid. 2.4).

Le Tribunal fédéral applique le droit d'office ( art. 106 al. 1 LTF ). Compte tenu de l'obligation de motiver imposée par l' art. 42 al. 2 LTF , il ne traitera toutefois que les questions qui sont soulevées devant lui par les parties, à moins que la violation du droit ne soit manifeste ( ATF 140 III 86 consid. 2, 115 consid. 2). Dès lors qu'une question est discutée, il n'est lié ni par les motifs invoqués par les parties, ni par l'argumentation juridique retenue par l'autorité cantonale; il peut donc admettre le recours pour d'autres motifs que ceux invoqués par le recourant, comme il peut le rejeter en procédant à une substitution de motifs ( ATF 137 II 313 consid. 1.4; 135 III 397 consid. 1.4 et l'arrêt cité).

Par exception à la règle selon laquelle il applique le droit d'office, le Tribunal fédéral n'examine la violation d'un droit constitutionnel que si le grief a été invoqué et motivé de façon détaillée ( art. 106 al. 2 LTF ; ATF 144 II 313 consid. 5.1; 142 II 369 consid. 2.1; 142 III 364 consid. 2.4; 139 I 229 consid. 2.2).

### **E. 2.2**

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente ( art. 105 al. 1 LTF ). Il ne peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes ou découlent d'une violation du droit au sens de l' art. 95 LTF ( art. 105 al. 2 LTF ). " Manifestement inexactes " signifie ici " arbitraires " ( ATF 143 I 310 consid. 2.2; 141 IV 249 consid. 1.3.1; 140 III 115 consid. 2; 135 III 397 consid. 1.5). Encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause ( art. 97 al. 1 LTF ).

Concernant l'appréciation des preuves, le Tribunal fédéral n'intervient, du chef de l' art. 9 Cst. , que si le juge du fait n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis sans raisons objectives de tenir compte des preuves pertinentes ou a effectué, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables ( ATF 140 III 264 consid. 2.3; 137 III 226 consid. 4.2; 136 III 552 consid. 4.2; 134 V 53 consid. 4.3; 129 I 8 consid. 2.1).

La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l'art. 106 al. 2 LTF ( ATF 140 III 264 consid. 2.3 et les références). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées ( ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les références). Si elle souhaite obtenir un complètement de l'état de fait, elle doit aussi démontrer, par des renvois précis aux pièces du dossier, qu'elle a présenté aux autorités précédentes en conformité avec les règles de procédure les faits juridiquement pertinents à cet égard et les moyens de preuve adéquats ( ATF 140 III 86 consid. 2). Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération ( ATF 140 III 16 consid. 1.3.1). Aucun fait nouveau ni preuve nouvelle ne peut être présenté à moins de résulter de la décision de l'autorité précédente ( art. 99 al. 1 LTF ).

### **E. 3**

Le litige porte essentiellement sur la validité, l'interprétation et l'exécution du protocole d'accord du 14 août 2014, que les parties au bail ont conclu pour régler leurs relations durant et après les travaux de surélévation.

La cour cantonale a tout d'abord écarté le grief des locataires visant à faire constater la nullité (partielle) de cet accord en tant qu'il mettait à leur disposition un appartement afin d'y déployer une activité fiduciaire censément interdite en vertu du droit public cantonal. Il n'y avait donc pas lieu d'exempter les locataires du loyer pour l'occupation de l'appartement de remplacement.

Il a ensuite été retenu que la renonciation des locataires à faire valoir d'autres prétentions que celles prévues par le protocole d'accord ne concernait ni les éventuels défauts de l'appartement de remplacement ou de l'arcade après réfection, ni les nuisances liées au chantier.

Parmi tous les défauts de l'appartement allégués par les locataires, la cour cantonale a retenu le caractère totalement inexploitable des locaux de remplacement durant les 3,5 jours consacrés à l'installation du matériel informatique, ainsi que des nuisances en lien avec les travaux de surélévation. Pour le premier défaut, les locataires se sont vu accorder une réduction de loyer de 100% pendant 3,5 jours, ce qui représentait 258 fr.55. Pour le second défaut, le loyer - alors réduit de 50% en vertu du protocole d'accord - a été réduit de 30% du

1  
er janvier 2015 au 31 juillet 2016.

S'agissant des défauts de l'arcade allégués par les locataires, la cour cantonale n'a retenu que la diminution de la surface après les travaux - passant de 190,6 m

2 à 175,2 m

2 - et l'empiètement de 8,9 m

2 sur cette surface en raison de l'installation des WC au rez-de-chaussée plutôt qu'au sous-sol comme prévu dans le protocole d'accord. Pour ce défaut, la cour cantonale a accordé une réduction du loyer définitive de 12,75%.

Enfin, sur le montant de 390'997 fr. réclamé à titre de dommages-intérêts, la Chambre des baux et loyers a alloué aux locataires 2'800 fr., soit le montant de la facture de l'informaticien intervenu pendant 3,5 jours dans l'appartement de remplacement afin de

mettre en conformité l'installation électrique et informatique.

#### **E. 4**

En premier lieu, les recourants se plaignent d'une violation du droit à la preuve ainsi que d'arbitraire dans l'appréciation des preuves en lien avec le refus de l'autorité cantonale d'ordonner, d'une part, une inspection locale propre à établir l'existence des défauts allégués et, d'autre part, une expertise à même d'étayer leur dommage.

##### **E. 4.1**

Le droit à la preuve est une composante du droit d'être entendu garanti par l' art. 29 al. 2 Cst. ; il se déduit également de l' art. 8 CC et trouve désormais une consécration expresse à l' art. 152 CPC ( ATF 143 III 297 consid. 9.3.2; 138 III 374 consid. 4.3.1). Il confère au justiciable le droit de faire administrer les moyens de preuve adéquats qu'il propose régulièrement et en temps utile à l'appui de faits pertinents pour le sort du litige ( ATF 140 I 99 consid. 3.4; 133 III 295 consid. 7.1; 129 III 18 consid. 2.6). En revanche, le droit à la preuve n'est pas mis en cause lorsque le juge, par une appréciation anticipée, arrive à la conclusion que la mesure requise n'apporterait pas la preuve attendue, ou ne modifierait pas la conviction acquise sur la base des preuves déjà recueillies ( ATF 143 III 297 consid. 9.3.2; 141 I 60 consid. 3.3; 138 III 374 consid. 4.3.2; 129 III 18 consid. 2.6). Le recourant doit alors invoquer l'arbitraire ( art. 9 Cst. ) dans l'appréciation des preuves, en motivant son grief conformément aux exigences plus strictes de l' art. 106 al. 2 LTF ( ATF 137 I 58 consid. 4.1.2; 134 II 244 consid. 2.2).

L'expertise est l'un des moyens de preuve admis par le CPC ( art. 168 al. 1 let . d et art. 183 ss). Un droit à la preuve par expertise peut résulter expressément du droit fédéral (par exemple l' art. 450e al. 3 CC ), mais il peut aussi exister lorsque l'expertise apparaît comme le seul moyen de preuve adéquat, en particulier lorsque le juge n'est pas à même de résoudre, sur la base de ses propres connaissances, la question qui lui est soumise (arrêts 4A\_599/2019 du 1er mars 2021 consid. 6.1; 4A\_328/2018 du 27 août 2019 consid. 6.1; 4A\_431/2015 du 19 avril 2016 consid. 5.1.3; 4A\_307/2013 du 6 janvier 2014 consid. 2.1.1).

##### **E. 4.2.1**

L'inspection locale réclamée par les locataires visait à faire constater la surface et l'état de l'appartement de remplacement, la diminution à 60 m<sup>2</sup> de la partie de l'arcade consacrée à l'activité fiduciaire après travaux, ainsi que le caractère inexploitable, l'état non conforme au protocole d'accord et l'amputation de près de 50 m<sup>2</sup> de l'arcade après travaux.

Pour établir les diverses surfaces en jeu, les premiers juges se sont fondés, pour l'appartement, sur des plans cotés contenant des surfaces précises et, pour l'arcade, sur les plans d'origine et ceux, plus récents, déposés auprès des services compétents, aux pièces produites, aux déclarations des parties ainsi qu'aux témoignages. Comme la cour cantonale le relève pertinemment, les faits étaient ainsi suffisamment instruits sur la question des surfaces, sans qu'une visite des lieux ne se justifie.

S'agissant de l'état de l'appartement et des conditions de travail dans cet espace, le Tribunal des baux et loyers s'est forgé une conviction sur la réduction de loyer à accorder et son ampleur sur la base des témoignages, des plans des locaux, du constat d'huissier et des dépositions des parties. Là non plus, on ne voit pas, à l'instar de l'autorité précédente, en quoi un transport sur place aurait pu modifier l'appréciation des conditions d'exploitation des locaux de remplacement.

En ce qui concerne les défauts affectant l'arcade réintégrée en décembre 2016 qui auraient empêché son exploitation, les premiers juges ont distingué la partie «fiduciaire» de la partie «restaurant». Ils ont exclu le caractère inexploitable de la partie «fiduciaire» en se fondant sur plusieurs témoignages et sur la connaissance des plans de la future configuration par les locataires. Pour la partie «restaurant», ils se sont fondés sur divers témoignages, les photographies versées au dossier, le tableau annexé à l'état des lieux de décembre 2016 listant 52 réserves et les nombreux échanges de courriers entre les parties; ils ont retenu que tous les raccordements étaient mis en place pour l'exploitation de la cuisine, que les locaux présentaient des défauts de finition ne justifiant pas une réduction du loyer et que les travaux n'étaient certes pas terminés lors de la prise de possession de l'arcade en décembre 2016, mais que cette situation était due au manque de coopération des locataires, lesquels n'avaient pas remis les plans conformes exigés pour une exécution de la cuisine selon leurs souhaits et pour l'obtention des autorisations d'exploitation nécessaires. Là encore, on ne peut que constater, avec la cour cantonale, qu'une inspection locale n'aurait rien changé à la constatation sur l'origine de l'absence d'achèvement des travaux de la partie «restaurant» de l'arcade.

Il s'ensuit que le refus de l'inspection locale demandée par les locataires reposait sur une appréciation anticipée des preuves, de sorte que le droit à la preuve des recourants n'est pas en cause.

Pour le surplus, les locataires se bornent à soutenir que la cour cantonale s'est fondée essentiellement sur les témoignages des architectes de la DT et de la régie, auxquels elle aurait accordé une force probante démesurée. Une telle critique est manifestement insuffisante pour démontrer le caractère arbitraire de l'appréciation des preuves à laquelle les premiers juges, confortés par la Chambre des baux et loyers, se sont livrés.

#### **E. 4.2.2**

L'expertise que les recourants entendaient mettre en oeuvre devait leur permettre de prouver l'existence et la quotité de leur dommage.

À cet égard, le Tribunal des baux et loyers a rejeté la prétention en dommages-intérêts des locataires faute d'allégations suffisantes sur le dommage subi et la manière de le fixer: le dommage invoqué alors à hauteur de 390'997 fr. n'était pas déterminé avec précision et se fondait sur des pièces comptables inexploitable, lacunaires, peu claires ou peu probantes. Les recourants ne remettent pas véritablement en cause ces conclusions, mais évoquent de manière générale l'évidence du recours à une expertise pour démontrer l'existence et la quotité d'un dommage en matière commerciale, sans du reste expliquer en quoi le tribunal ne disposait pas en l'occurrence des compétences nécessaires pour apprécier un tel préjudice. Or, comme la cour cantonale l'observe à juste titre, l'expertise judiciaire n'a pas vocation à suppléer à des allégués insuffisamment motivés. Dans ces circonstances, le refus d'ordonner une expertise ne saurait constituer une violation du droit à la preuve des recourants.

#### **E. 5**

Les recourants se plaignent ensuite d'arbitraire dans l'établissement des faits et l'appréciation des preuves sur plusieurs éléments censés être déterminants pour l'issue du litige. Il s'agit des points suivants.

##### **E. 5.1**

La cour cantonale a retenu que la surface nette de l'arcade avant les travaux était d'environ 190 m

2 . Elle s'est fondée sur un plan d'origine des locaux daté du 20 novembre 1952, dont les mesures étaient confirmées par des plans d'exécution remis aux locataires en juin 2016 et mentionnant une surface nette avant travaux de 190,6 m

2 , réduite à 175,6 m

2 après travaux.

Pour les recourants, cette constatation résulte d'une appréciation arbitraire des preuves. À leur sens, elle ne correspond en effet ni aux indications figurant dans le contrat de bail du 22 septembre 2009 (215 m

2 ), ni aux moyens de preuve produits qui confirment cette dernière mesure et que la cour cantonale a ignorés, soit une facture de l'entreprise chargée du nettoyage du sol en 2009, le témoignage du patron de cette entreprise et les plans visés

ne varietur à l'appui de l'autorisation de construire obtenue par les locataires en 2012.

À part relever que le plan pris en compte dans l'arrêt attaqué date de 70 ans, les recourants ne remettent pas en cause la force probante de ce document. En particulier, ils n'expliquent pas pourquoi les mesures d'une entreprise de nettoyage et des plans déterminants pour la seule partie «restaurant» devraient prévaloir sur le plan de l'arcade établi à l'époque par un architecte en vue de l'autorisation de construire.

Le grief est mal fondé.

### **E. 5.2**

Selon l'arrêt attaqué, les bailleuses n'ont pas garanti aux locataires que le déménagement temporaire dans l'appartement serait limité à 6 mois et, partant, qu'ils pourraient réintégrer l'arcade à l'échéance d'un délai de 6 mois. La cour cantonale a jugé qu'un tel engagement, pris par l'intermédiaire de la DT, ne pouvait se déduire ni du procès-verbal de la séance du 9 avril 2014, ni du protocole d'accord. Elle a relevé en outre que les locataires eux-mêmes avaient allégué que la durée prévue de l'inutilisation de l'arcade était de l'ordre de 18 mois.

La conclusion de l'autorité précédente résulte d'une analyse fouillée des deux documents invoqués par les locataires. Dans leur recours, ceux-ci ne critiquent pas le raisonnement de la cour cantonale, mais procèdent à leur propre interprétation de ces pièces, puis à l'appréciation d'autres documents, se bornant en définitive à affirmer, sans aucune démonstration, que les juges genevois ont versé dans l'arbitraire.

Faute de répondre aux exigences de motivation de l' art. 106 al. 2 LTF , le grief est irrecevable.

### **E. 5.3**

La cour cantonale a rejeté le moyen tiré de la nullité partielle du protocole d'accord, soulevé par les locataires en raison de la prétendue impossibilité juridique d'exercer l'activité fiduciaire dans l'appartement. Lors de l'examen de la question de savoir si un changement d'affectation provisoire du logement était immanquablement voué à l'échec, les juges genevois ont mentionné, entre autres, une décision du 6 février 2009 - non produite mais dont la teneur était alléguée - par laquelle le Conseil d'État avait refusé aux intimées l'autorisation, à titre précaire, de changer alors l'affectation de l'appartement en bureau, au

double motif qu'elles avaient déjà entrepris les démarches envers les locataires pour récupérer les locaux et que l'autorité compétente avait accepté de surseoir à la réaffectation de l'appartement en logement jusqu'à la libération des lieux.

À lire les recourants, la Chambre des baux et loyers aurait versé dans l'arbitraire en constatant, sur la base d'un simple allégué, ce sursis étatique à la réaffectation en logement, lequel l'aurait convaincue que l'affectation provisoire de l'appartement à des fins commerciales n'était pas d'emblée exclue et, partant, impossible.

Contrairement à ce que les recourants prétendent, la constatation incriminée ne revêt pas un caractère déterminant dans la conclusion de la cour cantonale. Celle-ci s'est en effet fondée sur le droit public cantonal, qui n'exclut pas nécessairement toute dérogation à l'interdiction de changer l'affectation de la surface litigieuse, ainsi que sur le caractère provisoire de la modification en cause, qui avait conduit à l'octroi de préavis favorables des autorités et pouvait donner lieu à une autorisation à titre précaire par le Conseil d'État, du reste demandée par les intimées. Dans ce contexte, le refus de cette autorisation était, en tant que tel, un argument en faveur de la thèse des locataires, alors que les motifs de cette décision n'excluaient nullement la possibilité d'une dérogation temporaire. En d'autres termes, si la cour cantonale choisissait d'accorder foi à la décision du Conseil d'État telle que rapportée par les intimées, elle ne pouvait en retrancher la partie défavorable aux locataires. En tous les cas, cette décision n'a pas été l'élément décisif ayant amené la Chambre des baux et loyers à nier l'impossibilité juridique d'exercer une activité commerciale dans l'appartement de remplacement.

Le grief est, là aussi, mal fondé.

#### **E. 5.4**

En aménageant les WC de l'arcade au rez-de-chaussée plutôt qu'au sous-sol et en ne procédant pas à l'extension de l'isolation phonique du plafond de l'arcade, les intimées n'ont pas exécuté deux points prévus par le protocole d'accord. La cour cantonale a constaté que ces choix étaient dictés par des raisons administratives, à savoir, s'agissant des WC, le respect des normes protégeant les personnes handicapées et des préoccupations de sécurité visant à restreindre l'accès aux parties communes de l'immeuble et, s'agissant de l'extension de l'isolation déjà existante, la non-conformité du faux-plafond posé par les locataires tant du point de vue acoustique que des règles de l'art.

Selon les recourants, la cour cantonale a versé dans l'arbitraire en constatant les motifs à l'origine de ces décisions des bailleresesses, lesquels sont fondés exclusivement sur les témoignages des deux architectes de la DT, respectivement de la régie. Aucun motif valable n'aurait présidé à ces choix.

Le grief ne peut être qu'écarté. Sur les raisons mêmes qui ont conduit les propriétaires à ne pas exécuter des points convenus dans le protocole d'accord, il n'y a nul arbitraire à se baser sur les déclarations des représentants des bailleresesses sur le chantier, dès lors que les locataires n'ont apporté aucun élément propre à les remettre en cause. Autre est la question - qui ne relève pas des faits - de savoir si ces inexécutions ouvrent le droit à une réduction de loyer, comme la cour cantonale le précise à juste titre.

#### **E. 5.5**

La Chambre des baux et loyers a constaté, de la part des locataires, un défaut de la collaboration active nécessaire pour l'aménagement de l'arcade. Cette attitude a conduit à

des retards et à ce que certains agencements prévus dans le protocole d'accord (kitchenette dans la partie «bureau», aménagement du bar et de la cuisine dans la partie «restaurant») n'avaient pas pu être installés pour la remise des locaux en décembre 2016, les intimées ayant terminé les travaux "selon des choix standard".

L'autorité précédente s'est fondée sur la chronologie des nombreux échanges entre les parties entre février 2015 - lorsque la DT a voulu rencontrer les locataires afin de définir l'aménagement futur de l'arcade et arrêter les plans définitifs, y compris ceux de la cuisine - et octobre 2016, lorsque les locataires ont une nouvelle fois annulé un rendez-vous consacré à la finalisation de l'aménagement des locaux. L'autorité précédente a établi, d'une part, que les locataires, en possession des plans de décembre 2014 ayant fait l'objet de l'autorisation de construire, n'avaient jamais remis un plan d'exécution alternatif compatible avec ceux établis par la DT et exprimant clairement leurs choix d'aménagement de la cuisine et, d'autre part, qu'ils avaient refusé les divers rendez-vous fixés par la DT afin de rechercher une solution technique d'aménagement pour la partie «restaurant» de l'arcade. Ce comportement était à l'origine des blocages dans l'établissement d'un projet commun d'aménagement des locaux.

À l'appui du grief d'arbitraire, les recourants ne font que substituer leur propre appréciation des preuves, au terme de laquelle ce seraient les bailleuses et leurs mandataires qui auraient empêché une quelconque collaboration. Ils ne remettent pas en cause, sous l'angle de l'arbitraire, les faits pris en compte par la cour cantonale pour établir leur comportement obstructif et causal dans l'inexécution de certains points du protocole d'accord.

Le grief fondé sur l'art. 9 Cst. est irrecevable faute d'une motivation conforme aux exigences en matière constitutionnelle (cf. consid. 2.1 supra).

#### **E. 5.6**

La cour cantonale a constaté que l'arcade n'était pas totalement inexploitable lors de la réintégration en décembre 2016. La partie «bureau» était pourvue des alimentations techniques nécessaires à une infrastructure informatique, ainsi que d'une installation complète pour une utilisation commerciale. 5 à 8 postes de travail pouvaient y être aménagés sur 60 m<sup>2</sup>, selon la configuration après travaux, préalablement connue des locataires. Au surplus, aucune promesse des bailleuses sur la possibilité d'aménager un nombre déterminé de postes de travail n'était établie. Quant à la partie «restaurant», son caractère inexploitable au moment de la remise des locaux n'était pas imputable aux bailleuses, mais aux locataires, qui n'avaient toujours pas exprimé clairement leurs choix d'aménagement de la cuisine au moyen d'un plan d'exécution compatible avec celui de la DT et permis ainsi l'établissement en commun d'un plan technique conforme à l'autorisation de construire déjà déposée.

Là encore, les recourants procèdent à leur propre appréciation des preuves, déclarant arbitraire celle à laquelle la cour cantonale s'est livrée au motif qu'elle serait fondée uniquement sur les déclarations des architectes entendus comme témoins.

En ce qui concerne l'équipement de l'arcade fourni par les bailleuses en relation avec l'activité fiduciaire, il ne suffit pas de qualifier de non probants les témoignages sur lesquels la cour cantonale s'est fondée. Et pour ce qui est du nombre de postes de travail admissible sur la surface de 60 m<sup>2</sup> consacrée à la partie «bureau», l'OCIRT a certes rejeté, pour des raisons de sécurité et de santé au travail, la demande des locataires qui en réclamaient 12 à 13, mais l'employé de l'OCIRT, dont la cour cantonale a repris le témoignage, a confirmé la

possibilité d'en installer 5 à 8. Par ailleurs, les recourants ne démontrent pas en quoi la cour cantonale aurait versé dans l'arbitraire en constatant l'absence d'une garantie d'une douzaine de postes de travail fournie par les bailleuses.

En ce qui concerne l'exploitabilité de la partie «restaurant», elle dépendait du comportement des locataires, dont l'obstruction a été constatée sans arbitraire par la cour cantonale (cf. consid. 5.5 supra).

Pour autant qu'il soit suffisamment motivé, le grief d'arbitraire ne peut être que rejeté.

## **E. 6**

Les recourants reprochent à la cour cantonale d'avoir violé l' art. 20 CO en ne constatant pas la nullité (partielle) du protocole d'accord, en tant qu'il mettait un appartement à disposition des locataires pour y exercer une activité commerciale, affectation qui aurait été d'emblée interdite par le droit public cantonal. Cette impossibilité juridique devrait aboutir à l'exemption de tout loyer pour l'usage de l'appartement de remplacement aux fins d'une activité fiduciaire.

### **E. 6.1**

Aux termes de l' art. 20 CO , le contrat est nul s'il a pour objet une chose impossible, illicite ou contraire aux moeurs (al. 1); si le contrat n'est vicié que dans certaines de ses clauses, seules ces clauses sont 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). Selon la jurisprudence, un contrat est illicite au sens de cette disposition lorsque son objet, sa conclusion avec le contenu convenu ou le but qu'il poursuit indirectement est contraire au droit objectif, qu'il s'agisse de normes de droit privé ou de droit public, fédéral ou cantonal ( ATF 134 III 52 consid. 1.1, 438 consid. 2.2; 119 II 222 consid. 2); dans cette dernière hypothèse, encore faut-il que le législateur cantonal soit compétent pour promulguer la réglementation en cause ( ATF 80 II 327 consid. 2). Pour qu'il y ait nullité de l'accord, cette conséquence doit être expressément prévue par la loi concernée ou découler du sens et du but de la norme transgressée ( ATF 143 III 600 consid. 2.8.1 et les arrêts cités).

### **E. 6.2**

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 4A\_173/2010 du 22 juin 2010 consid. 2.2).

En l'espèce, l'espace remis temporairement en remplacement de l'arcade où les locataires exerçaient jusqu'alors une activité commerciale est un appartement, destiné à l'habitation. La cour cantonale a jugé que ce changement d'affectation provisoire n'était pas d'emblée voué à l'échec au regard de la loi genevoise sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR; rsGE L 5 20), de sorte qu'il n'y avait pas lieu de constater la nullité du protocole d'accord en tant qu'il prévoyait la remise de l'appartement aux locataires de manière temporaire.

La LDTR a pour but de préserver l'habitat et les conditions de vie existants, ainsi que le caractère actuel de l'habitat dans les zones visées expressément par la loi (art. 1 al. 1). À cet effet, elle prévoit notamment des restrictions au changement d'affectation des maisons d'habitation (art. 1 al. 2 let. a). Le principe de l'interdiction du changement d'affectation est posé à l'art. 7 LDTR, mais des dérogations sont possibles "si les circonstances le justifient" (art. 8 al. 1 LDTR).

Dans le cas présent, les bailleuses ont cherché à régulariser la situation, sans finalement obtenir - du département concerné - une autorisation d'affectation de l'appartement à usage commercial, ni - du Conseil d'État - une autorisation à titre précaire. Comme la cour cantonale le fait observer pertinemment, l'issue des procédures engagées par les intimées n'est toutefois pas révélatrice d'une impossibilité juridique d'affecter, le temps des travaux, le logement litigieux aux activités de la fiduciaire. En particulier, le refus d'autorisation provisoire n'était pas lié en soi à la non-conformité de l'activité de bureau dans la zone en cause et les autorités avaient délivré des préavis favorables.

Cela étant, vu la faculté prévue par la LDTR de déroger en l'espèce à l'affectation à l'habitation et le caractère provisoire du changement ici en jeu, on ne voit pas en quoi le sens et le but de la LDTR commanderaient la nullité de la clause du protocole d'accord mettant l'appartement, pendant la durée des travaux, à disposition des locataires, qui l'ont du reste occupé pour exercer leur activité fiduciaire.

Le moyen tiré d'une violation de l' art. 20 CO est mal fondé.

## **E. 7**

Se plaignant d'une violation des art. 256, 259a et 259d CO , les recourants font valoir, en premier lieu, que la cour cantonale aurait dû les exonérer du paiement du loyer en raison du caractère totalement inexploitable à la fois des locaux de remplacement, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, et de l'arcade, au terme des travaux réalisés par les bailleuses. Ils invoquent par ailleurs des défauts précis affectant l'appartement ou l'arcade après travaux - reconnus ou niés par la cour cantonale - lesquels auraient dû donner lieu à une réduction de loyer, respectivement à une réduction de loyer de plus grande ampleur.

### **E. 7.1**

Le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, puis de l'entretenir dans cet état ( art. 256 al. 1 CO ). Aux termes de l' art. 258 al. 3 let. a CO , le locataire a le droit d'exiger une réduction proportionnelle du loyer selon l'art. 259a al. 1 let. b et l' art. 259d CO si la chose louée présente des défauts qui en restreignent l'usage.

Il y a défaut lorsque l'état réel de la chose diverge de l'état convenu, c'est-à-dire 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 345 consid. 3.2).

Le défaut de moyenne importance restreint l'usage convenu de la chose louée sans l'entraver considérablement ( art. 258 al. 3 let. a, art. 259b let. b et art. 259d CO ). Pour sa part, le défaut grave ( art. 258 al. 1 et art. 259b let. a CO ) exclut l'usage de la chose louée tel qu'il a été convenu par les parties ou le restreint de telle sorte qu'on ne peut objectivement exiger du locataire qu'il use de l'objet du bail (arrêts 4A\_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2; 4A\_11/2013 du 16 mai 2013 consid. 3.1), par exemple lorsqu'une activité commerciale ne peut pas être exercée dans les locaux loués ou de manière très restreinte (HIGI/WILDISEN, Zürcher Kommentar, 5

e éd. 2019, n° 43 ad art. 258 CO ).

La réduction du loyer est proportionnelle au défaut. En principe, il convient de procéder selon la méthode dite relative ou proportionnelle, telle qu'elle est pratiquée dans le contrat

de vente: la valeur objective de la chose avec défaut est rapportée à sa valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion. Cependant, le calcul proportionnel n'est pas toujours aisé. Il est alors admis qu'une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique, n'est pas contraire au droit fédéral ( ATF 130 III 504 consid. 4.1). Lorsque le juge est amené à évaluer en équité la diminution de jouissance de la chose louée, il 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 joue un rôle important (arrêts 4A\_490/2010 du 25 janvier 2011 consid. 2.1; 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.4).

Le Tribunal fédéral ne revoit qu'avec réserve la décision d'équité ( art. 4 CC ) prise en dernière instance cantonale. Il n'intervient que lorsque celle-ci s'écarte sans raison des règles établies par la doctrine et la jurisprudence en matière de libre appréciation, ou lorsqu'elle s'appuie sur des faits qui, dans le cas particulier, ne devaient jouer aucun rôle, ou encore lorsqu'elle ignore des éléments qui auraient absolument dû être pris en considération; en outre, le Tribunal fédéral redresse les décisions rendues en vertu d'un pouvoir d'appréciation lorsqu'elles aboutissent à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante ( ATF 142 III 336 consid. 5.3.2; 138 III 252 consid. 2.1; 136 III 278 consid. 2.2.1).

## **E. 7.2**

Il convient d'examiner tout d'abord les griefs liés aux défauts de l'appartement mis provisoirement à disposition des locataires.

### **E. 7.2.1**

Selon les recourants, le protocole d'accord, en prévoyant une réduction de loyer de 50%, contient implicitement la promesse des bailleuses de leur fournir, pour leur activité fiduciaire, des locaux de remplacement d'une surface de 100 m

2, équivalente à celle dont ils disposaient dans l'arcade. Or, l'appartement a une superficie d'environ 63 m

2, de sorte qu'il serait affecté d'un défaut justifiant à lui seul une réduction de 30% du loyer convenu.

Il est établi qu'aucune surface des locaux de remplacement n'est indiquée dans le protocole d'accord du 14 août 2014, qui mentionne un appartement de 4 pièces. Interprétant cette convention, la cour cantonale a nié que l'équivalence des surfaces de l'appartement et de la part de l'arcade consacrée à l'activité fiduciaire corresponde à la commune intention des parties. Se basant tout d'abord sur le texte litigieux, elle a relevé que si la différence d'environ 40 m

2 pouvait paraître importante, le protocole d'accord accordait également des avantages aux locataires, comme des locaux complètement remis à neuf et selon leurs souhaits. Mais surtout elle a constaté que la surface des locaux de remplacement n'était pas subjectivement essentielle aux yeux des locataires, qui avaient accepté de déplacer leur activité fiduciaire dans l'appartement en connaissance de cause. La Chambre des baux et loyers s'est fondée à cet égard sur l'attitude de l'une des locataires après la signature du protocole d'accord, laquelle avait visité l'appartement à plusieurs reprises avant le déménagement et s'était nécessairement rendu compte, vu son ampleur, de la différence des surfaces.

Ce faisant, la cour cantonale a établi que l'absence de volonté des bailleuses de garantir des locaux de remplacement de 100 m

2 avait bel et bien été comprise par les locataires, qui n'avaient pas refusé de déplacer l'activité fiduciaire dans l'appartement litigieux. Cette constatation de fait, dont les recourants ne démontrent en rien l'arbitraire, scelle le sort du grief.

### **E. 7.2.2**

L'autorité précédente a retenu un défaut de la chose louée en lien avec les travaux de surélévation. Statuant en équité, elle a réduit le loyer fixé dans le protocole d'accord d'un taux moyen de 30% du 1

er janvier 2015 au 31 juillet 2016.

Les recourants s'en prennent à la quotité de la réduction et demandent à être exonérés de tout loyer durant la période en cause. À leur sens, l'appréciation de la cour cantonale, fondée sur la variation de l'intensité des nuisances éprouvées au fil du temps dans l'appartement, ne prend pas en compte une circonstance fondamentale, à savoir que leur déménagement temporaire avait précisément vocation à les extraire du chantier touchant l'immeuble abritant l'arcade et à leur permettre d'exercer au calme leurs activités de bureau pendant la durée des travaux. Pour le reste, ils énumèrent divers éléments sur la base de leur propre appréciation des preuves, qui démontreraient le caractère totalement inexploitable de l'appartement pour l'activité fiduciaire et justifieraient une exonération de loyer pendant les 19 mois en jeu.

Chargée d'évaluer l'impact sur le loyer de nuisances d'intensité variable se prolongeant sur une longue période, la cour cantonale a procédé à une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique. Sur ce dernier point, elle a donné différents exemples jurisprudentiels de taux de réduction pour des nuisances liées à un chantier, qui oscillaient, en règle générale, entre 10% et 25% mais pouvaient atteindre 30% ou 35%. Elle a opté pour une réduction constante de 30% - soit dans la fourchette haute - qui tenait compte des nuisances dépassant parfois le tolérable - notamment au niveau du bruit et au 5ème étage durant une période limitée - et de l'alternance entre séquences de nuisances importantes, de moyenne intensité et sans nuisances.

Les recourants échouent à démontrer que, ce faisant, la cour cantonale aurait abusé de son pouvoir d'appréciation. La circonstance principale invoquée dans le recours et prétendument omise par les juges genevois ne ressort pas de l'arrêt attaqué, où il n'est nulle part constaté que les travaux de surélévation à la source des nuisances ne devaient pas être entrepris pendant la période de déplacement de l'activité fiduciaire dans l'appartement. Au surplus, sur l'intensité des nuisances, les recourants n'accordent à tort aucune pertinence à sa variation au cours du temps et procèdent à leur propre appréciation des preuves, notamment sur le caractère soi-disant inexploitable de l'appartement, ce qui est impropre à démontrer que la décision entreprise aboutit à un résultat manifestement injuste et, partant, inéquitable.

En tant que recevable, le grief est mal fondé.

### **E. 7.3**

En second lieu, il convient d'examiner les griefs en lien avec les défauts de l'arcade après travaux,

#### **E. 7.3.1**

Les recourants fondent leur prétention à une exemption totale de loyer notamment sur l'inexploitabilité totale de l'arcade après travaux.

Selon les constatations de la cour cantonale, l'arcade était exploitable dans sa partie «bureau» lorsque les locataires ont pu la réintégrer en décembre 2016 et le caractère alors inexploitable de la partie «restaurant» était dû à l'attitude obstructive des locataires dans le processus d'aménagement de la cuisine. La cour de céans a rejeté dans la mesure où il était recevable le grief contre ces constatations soulevé par les recourants au titre de l'appréciation arbitraire des preuves (consid. 5.6 supra).

L'existence d'un défaut grave qui serait lié à l'inexploitabilité totale de l'arcade après travaux n'est donc pas établie, de sorte que le grief tiré d'une violation des art. 259a et 259d CO tombe manifestement à faux.

### **E. 7.3.2**

La cour cantonale a accordé aux locataires une réduction de loyer définitive de 12,75% à partir du 16 décembre 2016 pour deux défauts affectant les locaux après travaux, à savoir une diminution de 15,4 m

2 de la surface de l'arcade - qui avait passé de 190,6 m

2 à 175,2 m

2 - et l'empiétement au rez-de-chaussée des 8,9 m

2 nécessaires à la création des WC prévus au sous-sol par le protocole d'accord.

L'autorité précédente a établi, sans arbitraire (cf. consid. 5.1 supra), que la surface réelle de l'arcade avant travaux était d'environ 190 m

2 , et non pas de 215 m

2 comme indiqué dans le contrat de bail initial. En droit, elle a jugé qu'une différence d'environ 25 m

2 n'avait pu échapper aux locataires lorsqu'ils ont investi l'arcade en 2009 et qu'ils connaissaient la superficie réelle de l'arcade en 2012 lorsqu'ils ont déposé des plans avec métrés en vue de l'aménagement d'un café/restaurant; comme les locataires n'avaient jamais émis la moindre contestation au sujet de la surface remise à bail pendant plusieurs années, la cour cantonale en a conclu que la surface de l'arcade n'était pas un élément subjectivement essentiel à leurs yeux, de sorte que la surface de l'arcade avant travaux pertinente pour apprécier l'ampleur du défaut était bien de 190,6 m

2 .

Les recourants se bornent à affirmer que la Chambre des baux et loyers ne pouvait retenir que la surface de 190,6 m

2 constituait une qualité promise par les intimées puisque le bail mentionnait une surface de 215 m

2 . Une telle critique lapidaire ne répond pas aux exigences de motivation d'un grief tiré de la violation du droit fédéral ( art. 42 al. 2 LTF ; cf. consid. 2.1 supra) et se révèle dès lors irrecevable.

### **E. 7.3.3**

Les locataires prétendent également à une réduction de loyer pour différents points du protocole d'accord qui n'étaient pas exécutés par les bailleuses lors de la remise de l'arcade.

S'agissant de l'absence d'aménagement des WC au sous-sol (ch. 2 du protocole), la cour cantonale en a tenu compte dans la réduction de loyer accordée, au titre de la diminution de la surface louée (cf. consid. 7.3.2 supra).

Selon l'arrêt attaqué, d'autres points inexécutés du protocole d'accord (pose d'un panneau publicitaire [ch. 9], création de deux places de moto [ch. 14]; octroi d'une cave [ch. 15]) ont été jugés subsidiaires faute d'influer sur le caractère exploitable ou non des locaux. Ils pouvaient être exécutés dès que les locataires auraient effectivement pris possession de l'arcade - ce à quoi les bailleuses ont d'ailleurs été condamnées - mais ne constituaient pas des défauts justifiant une réduction de loyer. Le recours ne contient aucune critique spécifique sur ce raisonnement de sorte qu'il n'y a pas lieu de s'y attarder.

Enfin, des travaux avaient été réalisés selon des choix standard et certains points du protocole d'accord n'avaient pas été exécutés parce que les locataires n'avaient pas, comme convenu (ch. 10), collaboré de manière active à l'aménagement de l'arcade. Il s'agit de l'aménagement de la kitchenette dans la partie «bureau» (ch. 3), du nouveau bar avec évier, du plan de travail avec évier dans la cuisine, de la hotte du restaurant avec conduit de ventilation (ch. 4), de la séparation des alimentations électriques entre les parties «bureau» et «restaurant» (ch. 4) et de l'obtention des autorisations d'exploiter le bar/restaurant (ch. 11). La cour cantonale a retenu l'attitude obstructive des locataires et son incidence déterminante sur l'impossibilité à réaliser le projet en commun; le grief d'arbitraire dirigé contre ces constatations a été déclaré irrecevable (cf. consid. 5.5 supra). Qu'il s'agisse des travaux effectués finalement selon des choix standard comme la pose de faïences uniformes ou de peinture blanche (cf. ch. 6 protocole), de l'absence d'installations prévues par le protocole d'accord ou du défaut des autorisations d'exploitation au moment de la remise des locaux, la Chambre des baux et loyers a jugé que les locataires commettaient un abus de droit en réclamant une réduction de loyer, dès lors que la survenance de ces défauts leur était en grande partie imputable.

La critique s'épuise une nouvelle fois en une remise en cause des faits constatés par la cour cantonale, les recourants contestant un défaut de collaboration de leur part ou niant la causalité entre leur attitude et l'inexécution par les bailleuses de leurs engagements contractuels. Le grief de violation du droit fédéral se révèle irrecevable.

#### **E. 7.3.4**

Les recourants voient encore un défaut justifiant une réduction de loyer dans l'absence d'un mur de séparation entre les deux parties de l'arcade après travaux. En s'engageant à poser une isolation adéquate sur le "mur séparateur des deux unités" et à installer une alimentation électrique distincte dans chaque partie (ch. 5 et ch. 4 du protocole d'accord), les bailleuses auraient nécessairement promis de rétablir, au terme des travaux, la séparation que les locataires avaient installée à leurs propres frais.

Il est établi que les locaux, avant les travaux de surélévation et de renforcement, étaient séparés en deux parties. Le protocole d'accord ne prévoit toutefois pas expressément une obligation des bailleuses d'ériger un mur de séparation, lequel n'a ensuite jamais été clairement évoqué par la locataire, interlocutrice de la DT, qui s'était montrée hésitante sur sa volonté de séparer à nouveau l'arcade. La pose éventuelle d'un mur de séparation est donc

directement liée à l'élaboration du projet commun d'aménagement des futurs locaux prévu dans le protocole d'accord, lequel n'a pu être mis en oeuvre en raison du manque de collaboration des locataires. Sur la base de ces circonstances, la cour cantonale a jugé que les locataires ne pouvaient prétendre à une réduction de loyer pour l'absence de séparation, sauf à abuser de leurs droits.

Fondé sur des faits dont les recourants n'ont pas démontré qu'ils auraient été retenus de manière arbitraire, ce raisonnement se révèle convaincant et ne consacre aucune violation du droit fédéral.

### **E. 7.3.5**

Enfin, les recourants soutiennent que la cour cantonale aurait dû réduire le loyer en raison des défauts matériels de l'arcade listés lors de l'état des lieux d'entrée.

Après avoir émis des doutes sur l'intégration d'un tableau listant 52 réserves distinctes à l'état des lieux contradictoire du 19 décembre 2016, la cour cantonale a constaté, sur la base des photographies produites et du libellé des points répertoriés dans ce tableau, qu'il s'agissait en tout état de cause de travaux de finition, les plus importants étant la conséquence du manque de collaboration des locataires, les bailleuses se trouvant empêchées de restituer des locaux conformes au protocole d'accord et à la convention des parties. Dans la mesure où ils prétendaient à une réduction de loyer en lien avec un état défectueux qui leur était imputable, les locataires commettaient un abus de droit. Par ailleurs, les défauts listés au niveau des peintures, des fenêtres, des joints et de la porte n'étaient pas majeurs et étaient de l'ordre des finitions. À cet égard, le grief était insuffisamment motivé, les locataires se bornant en appel à indiquer de manière évasive que l'arcade était affectée de nombreux défauts matériels, sans les mentionner ni expliquer en quoi ils ne relèveraient pas de travaux de finition.

En tant qu'ils remettent en cause, une nouvelle fois, leur manque de collaboration causal dans l'aménagement de l'arcade, les recourants fondent leur grief, de manière irrecevable, sur des faits constatés sans arbitraire par la cour cantonale. Au surplus, comme devant l'instance précédente, ils se contentent d'affirmer que l'arcade est affectée de nombreux défauts matériels sans même les énoncer. Ils vont même jusqu'à envisager que ces défauts relèvent des finitions pour prétendre tout de même à une réduction de loyer en raison de leur nombre. Une critique aussi vague ne peut qu'être déclarée irrecevable.

## **E. 8**

Dans le dernier volet de leur recours, les locataires reprochent à la cour cantonale d'avoir violé les art. 256, 259a et 259e CO en ne leur allouant à titre de dommages-intérêts que le montant de 2'800 fr. correspondant à la facture de l'informaticien intervenu durant 3,5 jours dans l'appartement. Ils invoquent, comme devant l'autorité précédente, un préjudice global de 362'696 fr.50, qui ressortirait des bilans et comptes d'exploitation de l'une des sociétés locataires pour 2014 (22'365 fr.55) et pour 2015 (340'330 fr.95).

### **E. 8.1**

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 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 au locataire d'établir les

trois premiers éléments, tandis que le bailleur doit prouver qu'il n'a commis aucune faute (arrêts 4A\_442/2020 du 11 novembre 2020 consid. 4.2; 4A\_32/2018 du 11 juillet 2018 consid. 2.2; 4A\_395/2017 précité consid. 6.2).

Le locataire doit en principe prouver non seulement l'existence du dommage, mais aussi son montant ( art. 42 al. 1 CO ). Cependant, lorsque le montant exact du dommage ne peut être établi, le juge le détermine équitablement en considération du cours ordinaire des choses et des mesures prises par la partie lésée ( art. 42 al. 2 CO ). Cette disposition instaure une preuve facilitée en faveur du demandeur lorsque le dommage est d'une nature telle qu'une preuve certaine est objectivement impossible à rapporter ou ne peut pas être raisonnablement exigée, au point que le demandeur se trouve dans un état de nécessité quant à la preuve (

Beweisnot ) ( ATF 147 III 463 consid. 4.2.3 et les arrêts cités). Tel peut être le cas lorsqu'il s'agit de déterminer le gain manqué ( ATF 105 II 87 consid. 3; 104 II 198 consid. b p. 201). Le demandeur n'est pas pour autant dispensé de fournir au juge, dans la mesure où c'est possible et où on peut raisonnablement l'exiger de lui, tous les éléments de fait qui constituent des indices de l'existence du dommage et qui permettent ou facilitent son estimation. Par conséquent, si le lésé ne satisfait pas entièrement à son devoir de fournir des éléments utiles à l'estimation, l'une des conditions dont dépend l'application de l' art. 42 al. 2 CO n'est pas réalisée, alors même que, le cas échéant, l'existence d'un dommage est certaine. Le lésé est déchu du bénéfice de cette disposition ( ATF 144 III 155 consid. 2.3 et les arrêts cités).

### **E. 8.2**

La cour cantonale a examiné les prétentions en dommages-intérêts des locataires en rapport avec les défauts qu'elle a retenus, à savoir l'inexploitabilité de l'appartement de remplacement pendant 3,5 jours, les nuisances générées par le chantier et la perte de surface de l'arcade après les travaux. Dans la mesure où les recourants prétendent à un examen à l'aune d'autres défauts qui, sans arbitraire, n'ont pas été retenus, il n'y a pas lieu d'entrer en matière.

### **E. 8.3**

Les locataires ont chiffré leur dommage global à 22'365 fr.65 pour 2014 et 340'330 fr.95 pour 2015, ce qui recouvrait un surcoût de sous-traitants, des frais de nettoyage, l'engagement de personnel supplémentaire, des heures supplémentaires et celles du week-end payées aux employés à cause des travaux, le salaire du personnel ayant dû être payé en attente de l'ouverture du restaurant, divers dommages matériels, d'entretien et de réparation. Le préjudice allégué incluait également le gain manqué pendant les jours où le bureau était fermé ou subissait une perte de productivité évaluée à 30% en raison des nuisances du chantier; cette perte journalière était estimée à 6'120 fr. sur la base d'un coût horaire de 113 fr. pour 9 collaborateurs facturant chacun 6 heures de travail effectif par jour, soit 225'828 fr. au total. S'y ajoutaient encore une perte liée à la non-exploitation du bar par 37'866 fr. et divers dégâts matériels pour un total de 2'531 fr.

Le Tribunal des baux et loyers et, à sa suite, la cour cantonale ont relevé que l'addition des chiffres articulés pour chaque poste du dommage n'atteignait pas le montant global réclamé et que les pièces produites ne reflétaient pas non plus les montants allégués par les locataires. Selon l'arrêt attaqué, le dommage global allégué était ainsi impossible à déterminer au moyen des pièces produites. Par ailleurs, le tarif horaire par employé

appliqué pour calculer la perte journalière de 6'120 fr. était documenté par un tableau dressé par les locataires eux-mêmes, sans être corroboré par d'autres pièces, comme une facture à la clientèle; il ne s'agissait ainsi que d'un simple allégué. La perte alléguée ne tenait pas non plus compte de l'activité à temps partiel de certains employés. Les périodes durant lesquelles les pertes de productivité étaient alléguées ne correspondaient pas à la durée des nuisances subies telle qu'elle ressortait des enquêtes. 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 manque de 409'476 fr. relatif au chiffre d'affaires sur la restauration figurant notamment dans le compte d'exploitation 2015 n'était étayé par aucune pièce, ni expliqué d'aucune manière, tout comme l'ensemble des postes de charges, frais et amortissements déduits qui permettaient d'obtenir un gain manqué de 37'866 fr.75. Les bilans, comptes et tableaux produits ne comportaient aucune signature ni validation par un organe de révision; les chiffres qu'ils contenaient étaient des projections et des estimations établies par les locataires eux-mêmes. Au demeurant, seuls deux bilans, relatifs aux années en jeu, étaient produits, de sorte qu'aucune comparaison avec des exercices antérieurs à 2014 n'était possible; partant, une éventuelle variation du chiffre d'affaires et du bénéfice net d'exploitation ne pouvait être établie. En ce qui concerne les frais de nettoyage de l'appartement et l'achat de matériel qui aurait été endommagé lors du déménagement, les tickets de caisse produits ne permettaient pas de justifier les montants réclamés au titre de dommages matériels subis.

Pour la cour cantonale, les locataires n'ont - sauf sur l'intervention de l'informaticien étayée par une facture - pas prouvé leur dommage, faute d'avoir produit des pièces suffisamment probantes.

#### **E. 8.4**

Cette conclusion, qui relève de l'appréciation des preuves, doit être dénoncée par un grief d'arbitraire motivé de façon circonstanciée (cf. consid. 2.1 et 2.2 supra). Or, telle n'est pas la voie choisie par les locataires dans leur recours.

Ils se bornent tout d'abord à affirmer que le taux horaire appliqué dans le calcul qu'ils ont produit serait notoire pour facturer à Genève le travail réalisé par les employés d'une entreprise fiduciaire, ou encore que l'absence de signature ou de validation des bilans produits ne serait pas de nature à infirmer la matérialité des éléments qu'ils contiennent. Sur l'existence même d'un dommage lié aux nuisances, les recourants procèdent à leur propre appréciation des pièces et témoignages. De même, sur les éléments composant le dommage allégué, ils renvoient à des pièces qui permettraient de justifier les montants indiqués dans leur mémoire de demande, tout en précisant que ces éléments individuels ont en définitive été "cristallisés" dans les bilans de l'une des sociétés locataires, auxquels il convenait de se référer.

Ce faisant, les recourants ne s'en prennent manifestement pas de manière recevable au raisonnement de la cour cantonale, de sorte qu'il n'y a pas lieu de s'y attarder.

#### **E. 9**

Sur le vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

Les recourants, débiteurs solidaires, prendront à leur charge les frais judiciaires ( art. 66 al. 1 LTF ) et verseront des dépens aux intimées.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.