

Droit à la preuve ;
expertise ; contrat illicite ;
défaut de la chose louée ;
réduction de loyer

Art. 29 al. 2 Cst. ; 8 CC ;
152, 168 al. 1 let. d et
183 ss CPC ; 20, 258 ss CO

Le droit à la preuve (art. 29 al. 2 Cst., 8 CC et 152 CPC) 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. Ce droit **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. Un droit à la preuve par expertise** (art. 168 al. 1 let. d et art. 183 ss CPC) **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 (consid. 4.1).

Un contrat est illicite au sens de l'art. 20 al. 1 CO 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. 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 (consid. 6.1). **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** (consid. 6.2).

Il y a défaut de la chose louée (art. 258 ss CO) 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. **Le défaut peut être de moyenne importance ou grave, ce qui est le cas lorsqu'une activité commerciale ne peut pas être exercée dans les locaux loués ou de manière très restreinte** (consid. 7.1).

La réduction de loyer à laquelle peut prétendre le locataire est proportionnelle au défaut. En principe, il convient de procéder selon la méthode dite relative ou proportionnelle : 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** (consid. 7.1).

Composition

Mmes les Juges fédérales Jametti, Présidente,
Kiss et May Canellas.
Greffière : Mme Godat Zimmermann.

Participants à la procédure

1. A.,
2. B.,
3. C. Sàrl,
4. D. Sàrl,
tous représentés par Me Jonathan Cohen, avocat,
recourants,

contre

1. E. SA,
c/o Régie L. SA,
2. F. SA,
c/o Régie L. SA,
3. G. SA,
intimées.

Objet

bail à loyer; travaux de surélévation; réduction de loyer; dommages-intérêts,

recours contre l'arrêt rendu le 16 janvier 2023 par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève (C/10235/2016, ACJC/51/2023).

Faits :

A.

A.a. Selon contrat daté du 22 septembre 2009, H. SA, E. SA, I. SA et J. (les bailleurs) ont remis à bail à C. Sàrl, D. Sàrl, A. et B. (les locataires) une arcade d'environ 215 m² au rez-de-chaussée de l'immeuble sis n° xxx (en réalité: n° yyy), rue K., à Genève. Les locaux étaient destinés à une salle d'exposition, un petit magasin de vente et un bureau. Conclu pour une durée initiale de cinq ans à partir du 1^{er} octobre 2009, le bail se renouvelait de cinq ans en cinq ans sauf résiliation respectant un préavis de six mois.

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

A.b. Par avenant du 27 août 2010, la destination des locaux a été modifiée; ils devaient désormais abriter une salle d'exposition/magasin de vente, un bureau et un établissement public (tea-room, café, bar, restauration).

Par ailleurs, le loyer augmentait par paliers à 4'580 fr. par mois, charges non comprises, dès le 1^{er} octobre 2012. Les locataires bénéficiaient de la gratuité du loyer pendant trois mois, ce qui correspondait au dédommagement forfaitaire de l'adaptation des locaux et des travaux à effectuer.

Le 9 août 2012, le Département de l'urbanisme a autorisé l'aménagement d'un café-restaurant dans les locaux loués, faisant droit à une demande APA de A. et B., avalisée par les propriétaires le 27 août 2010. L'établissement n'était pas autorisé à préparer ou servir de la restauration chaude. Cette demande APA deviendra caduque, faute de réalisation des travaux agréés dans le délai légal imparti.

Entre 2009 et 2012, les locataires ont entrepris divers travaux dans l'arcade, qu'ils ont notamment divisée 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 pour le gérant, le cuisinier et une serveuse ont été rédigés en vue de l'ouverture du bar, prévue le 15 mai 2014.

A.c. Les propriétaires ont obtenu deux autorisations de construire, délivrées les 19 juin 2013 et 13 janvier 2014.

Les immeubles sis rue K. n° xxx et yyy, ainsi que boulevard M., devaient être tous trois surélevés, le premier de deux étages en vue de la création de quatre appartements, le deuxième de six étages afin d'y créer vingt-cinq logements et le dernier d'un étage en vue de la création de deux appartements.

Selon le préavis de sécurité émis par le Département des constructions et des technologies de l'information (DCTI), l'évacuation totale des immeubles sis rue K. n° yyy était nécessaire, notamment

en raison du besoin de renforcer les piliers de soutien des arcades. Dans les deux autres immeubles, le départ temporaire et le relogement provisoire de certains locataires s'imposaient également, la typologie des appartements en cause devant être modifiée en raison de travaux nécessaires à la surélévation (fermeture des fenêtres en pignon, suppression du balcon, suppression de la cloison entre hall d'entrée et séjour).

Par courrier du 26 mars 2014, le bureau d'architectes mandaté par les propriétaires a informé les locataires des travaux de surélévation autorisés, qui allaient affecter directement leurs locaux dès lors que la structure du nouveau bâtiment traverserait intégralement la galette sise rue K. n° yyy et que les fondations seraient entièrement transformées.

Lors d'une séance tenue le 9 avril 2014 en présence de N. - en charge du chantier auprès de la régie - et de O., B. et A., pour les locataires, ont été informés que le chantier devait débuter en juin 2014 pour une durée globale de dix-huit mois environ et que les travaux de renforcement étaient prévus sur six mois environ.

Le 14 août 2014, un protocole d'accord a été signé entre les locataires et la direction des travaux (DT) du chantier de surélévation, qui était représentée par O. et agissait pour le compte des bailleurs. Il s'agissait de régler les modalités d'usage des locaux durant les travaux, ainsi que les conditions financières de l'occupation de l'arcade et du logement de remplacement mis provisoirement à disposition des locataires. **Cette convention contient notamment les points suivants:**

" 1) La partie «bureau» sera transférée, pendant la durée des travaux, dans un appartement de 4 pièces à la rue K. n° xxx. 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 (...), 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. (...) 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 (sic) 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 (...).

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 posé 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 1er 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 organisées par la DT avec le locataire (sic). En cas de besoin d'interruption d'exploitation d'une durée dépassant 24h, la DT négociera les termes avec le locataire (sic). 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."

A.d. En exécution de ce protocole d'accord, un appartement de 4,5 pièces au cinquième étage de l'immeuble sis n° xxx, rue K. a été mis à disposition des locataires à partir d'octobre 2014.

Les locataires ont rencontré certains problèmes lors du déménagement de l'arcade à l'appartement. Par courrier du 15 novembre 2014, ils ont fait valoir auprès de la DT les montants suivants:

- 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;
- 100 fr. pour le pré-nettoyage des armoires, dans un état inacceptable;
- 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. à titre d'indemnité pour jours 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.

Les locataires réclamaient également un nettoyage à fond des lieux et sommaire du balcon, ainsi que la sécurisation des fils électriques.

La DT a contesté toutes les prétentions des locataires mais, par gain de paix, s'est engagée à demander aux bailleurs de faire un geste.

A.e. Le 7 janvier 2015, les travaux ont débuté sur l'immeuble sis n° xxx, rue K. par le percement des façades et la découpe des nouvelles fenêtres.

Dès le 13 janvier 2015, les locataires se sont plaints auprès de la DT du fait que les travaux étaient effectués sans préavis et généraient beaucoup de bruit, les empêchant de travailler. Selon eux, il n'avait jamais été prévu que des travaux soient entrepris dans cet immeuble avant qu'ils ne réintègrent l'arcade. **Ils faisaient valoir un non-respect de la convention du 14 août 2014 et exigeaient un arrêt des travaux jusqu'à ce qu'une solution soit trouvée sur une indemnisation pour les nuisances auxquelles ils étaient exposés depuis l'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,

intervenue à la demande des locataires, avait confirmé. Elle reprochait aux locataires leur comportement chicanier, niant qu'il n'ait jamais été question de reporter les travaux au n° xxx, rue K. jusqu'à la réintégration des locataires dans l'arcade.

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

Le 13 février 2015, elle a demandé aux locataires de fixer une rencontre au sujet de l'aménagement et des finitions des futurs locaux, de l'approbation des plans définitifs et du projet de cuisine, de l'implantation des toilettes, du planning des travaux au n° xxx, rue K. et du retour dans l'arcade. Selon le plan définitif de l'arcade, les surfaces sont respectivement de 59,7 m² pour la partie «bureau» et de 115,9 m² pour la partie «restaurant», soit 175,60 m² au total.

Le 19 mars 2015, les locataires ont envoyé à la DT un plan de la cuisine qu'ils souhaitaient voir aménagée dans l'arcade, modifiant le plan initial.

Le 10 avril 2015, ils ont proposé un rendez-vous en présence de leur cuisiniste, ce que la DT a accepté.

A.g. Par courrier du 10 avril 2015, la DT a précisé les travaux à entreprendre dans les locaux de remplacement: les fenêtres en pignon de l'appartement devaient être fermées, une porte-fenêtre serait créée et le balcon devait être coupé. Ces interventions étaient prévues le 30 avril 2015 et devaient durer deux jours. **En outre, elle indiquait que les bailleurs étaient prêts à faire un geste pour le dédommagement réclamé, sans reconnaissance de responsabilité.** La DT précisait également que la surface nette de l'arcade avant travaux était de 189 m², et non de 215 m² comme indiqué dans le bail; après transformation, cette surface serait de 178 m². Enfin, elle informait les locataires que le plan transmis le 19 mars 2015 était inexploitable. Le planning des travaux joint prévoyait la finalisation des choix et du projet des locataires début juin 2015, puis les travaux d'aménagement de la partie «bureau» durant l'été 2015, avant le déménagement de la fiduciaire fin août 2015 et enfin l'aménagement de la partie «cuisine» début septembre 2015, les finitions devant être terminées à la mi-octobre 2015.

Le 14 avril 2015, les locataires ont annulé la rencontre prévue au motif que les travaux en cours n'avaient pas été stoppés conformément à leur demande et se sont opposés à l'accès dans leurs locaux des ouvriers chargés des travaux sur les fenêtres aussi longtemps qu'une indemnisation n'aurait pas été convenue.

Le 22 avril 2015, la régie a répondu qu'il n'y avait aucune raison d'arrêter le chantier, dûment autorisé. L'attitude des locataires empêchant les ouvriers de monter l'échafaudage et le chantage correspondant n'étaient absolument pas cautionnés; seul le désir de maintenir de bonnes relations conduisait les bailleurs, sans reconnaissance de responsabilité, à accepter de payer une indemnité complémentaire de 700 fr. pour les deux jours de fermeture du bureau en raison des travaux sur les fenêtres. En réponse aux prétentions formulées par les locataires dans leur courrier du 15 novembre 2014, les bailleurs proposaient une indemnité de 3'000 fr. Quant aux plans de la cuisine, faits à la main, ils ne pouvaient servir de base de travail de sorte que les locataires étaient invités une nouvelle fois à fournir des plans professionnels.

En avril 2015, une requête en mesures superprovisionnelles et provisionnelles des locataires visant à faire interdire la poursuite des travaux au n° xxx de la rue K. a été rejetée.

A.h. **Le 27 mai 2015, un huissier de justice a établi un constat de l'état de l'appartement aménagé en bureau et de l'arcade en chantier, en particulier de leur surface.** Celle des locaux de remplacement était de 63,22 m² alors que celle de l'arcade était de 168,5 m² dont 60 m² de bureaux.

A.i. **Le 17 juillet 2015, la DT a averti tous les locataires que des échafaudages seraient installés sur la façade de l'immeuble sis n° xxx, rue K. du 17 août au 14 septembre 2015. Les travaux de surélévation commenceraient ensuite et devaient s'étendre jusqu'en juillet 2016 environ.**

Le 18 août 2015, les locataires ont à nouveau fait part de leurs doléances, affirmant qu'ils n'auraient jamais signé la convention du 14 août 2014 s'ils avaient su que l'immeuble sis n° xxx, rue K. serait également en travaux lors de la période transitoire et que la surface de l'arcade serait diminuée de

30%. Ne pouvant plus travailler dans ces conditions, ils réclamaient une indemnisation et des locaux de remplacement de 100 m² dans le quartier.

Le 21 août 2015, les bailleurs ont reproché aux locataires d'avoir retardé fautivement les travaux, causant une perte financière liée à l'immobilisation de l'appartement mis provisoirement à leur disposition. En outre, ils les ont mis en demeure de collaborer à l'exécution des travaux à réaliser dans l'arcade, en transmettant à la DT leurs souhaits quant aux futurs aménagements de l'arcade; à défaut, les travaux seraient exécutés à compter du 1^{er} septembre 2015. Enfin, les locataires étaient sommés de fixer une date avec la DT pour les travaux dans l'appartement consistant à boucher les fenêtres sur pignon et à créer une porte-fenêtre sur cour; à défaut, l'intervention débiterait le 7 septembre 2015. Avec sa réponse du 28 septembre 2015, l'une des locataires, D. Sàrl, a joint un plan établi par un architecte et un cuisiniste pour la partie bar-restaurant, tout en précisant que les matériaux seraient choisis à réception des plans définitifs remis par les architectes des bailleurs et qu'elle entendait retrouver la surface locative de 215 m² figurant dans le bail. **La locataire indiquait par ailleurs que 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 de locaux d'environ 100 m² au calme; les bailleurs étaient mis en demeure de mettre à disposition dans les dix jours l'arcade louée, le délai de livraison étant largement dépassé puisqu'une année depuis le début des travaux s'était déjà écoulée.**

Le 6 octobre 2015, la régie a fait valoir que la position des locataires résultait d'une mauvaise compréhension de l'accord du 14 août 2014; les plans définitifs de l'arcade avaient été remis en août 2014 de sorte que les locataires étaient dûment informés des aménagements à réaliser dans les locaux; le retard pris était entièrement dû au manque de coopération des locataires, de sorte que leur mise en demeure de remettre l'arcade dans les dix jours était sans portée.

Le 8 octobre 2015, D. Sàrl a refusé le plan remis par la régie, qui ne prenait pas en compte les besoins des locataires, à savoir une surface de bureau minimale de 80 m² et la situation de la cuisine.

Le 23 décembre 2015, les locataires ont indiqué que la partie «bureau» de l'arcade avait été amputée de près de 40 m² au bénéfice des locaux communs de l'immeuble, si bien qu'il leur était impossible 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.

Le 12 janvier 2016, la régie a contesté une telle perte de surface et fait observer que l'obstruction des locaux avait causé les retards dans l'exécution des chantiers.

En réponse à une demande des locataires quant à la date de réintégration de l'arcade et à la remise des plans des locaux, la régie a transmis notamment, par pli du 23 juin 2016, des plans d'exécution des locaux datés du 2 décembre 2014 dont il ressort que la surface nette de l'arcade avant travaux de 190,6 m² était réduite à 175,6 m² après travaux, tout en précisant que la perte de surface au rez-de-chaussée était compensée par la création de sanitaires en sous-sol.

A.j. En mars 2016, il s'est avéré que le changement d'affectation de l'appartement mis provisoirement à disposition des locataires à titre de bureaux n'avait pas été autorisé.

Par décision notifiée le 29 juillet 2016, l'Office des autorisations de construire (OAC) a refusé le changement d'affectation demandé rétroactivement par les bailleurs, ordonné la remise de l'appartement dans son état d'origine et prononcé une amende administrative de 20'000 fr.

Le 1^{er} décembre 2017, le Tribunal administratif de première instance, sur recours des bailleuses (cf. lettre A.n infra), a annulé la décision de l'OAC, renvoyé le dossier au Département du territoire afin qu'il poursuive l'instruction d'une autorisation de maintien à titre précaire et réduit l'amende à 4'000 fr.

Statuant le 18 septembre 2018 sur recours du département, la Chambre administrative de la Cour de justice a annulé la décision du tribunal, sauf sur le montant de l'amende, et a confirmé la décision de l'OAC de refuser l'autorisation de changement d'affectation.

Les bailleuses ont alors saisi le Conseil d'État, compétent en la matière, d'une requête tendant à obtenir l'autorisation à titre précaire de changer provisoirement l'affectation de l'appartement en

bureau pour la période du 1^{er} octobre 2014 jusqu'à restitution effective par les locataires. Selon le compte-rendu des bailleressees d'une décision du 6 février 2019 du Conseil d'État, il n'existe aucun intérêt public ou privé prépondérant à accepter le maintien à titre précaire de l'affectation administrative de l'appartement, dans la mesure où les bailleressees mènent les démarches pour récupérer l'appartement et que l'autorité compétente a accepté de surseoir à la réaffectation de l'appartement en logement jusqu'à la libération des locaux.

A.k. Dès le 30 juin 2016, les locataires ont bloqué la poursuite des travaux devant être réalisés dans les appartements situés au-dessus de celui mis provisoirement à leur disposition.

Par ordonnance du 14 juillet 2016 rendue sur mesures provisionnelles, qui sera confirmée en appel, le tribunal a ordonné aux locataires, d'une part, de laisser libre accès à la terrasse/balcon de l'appartement pour permettre la construction des balcons des appartements sis au sixième étage et, d'autre part, de restituer les éléments de chantier qu'ils s'étaient illégitimement appropriés.

A.l. En septembre 2016, les parties ont repris leurs discussions sur la configuration future de l'arcade en vue d'arrêter un plan d'exécution définitif. Elles ne sont pas parvenues à s'entendre.

À la suite de l'annulation d'un rendez-vous et faute d'indications suffisantes sur leurs choix, la régie a informé les locataires, le 10 octobre 2016, que les travaux d'aménagement de l'arcade seraient terminés "selon des choix standard" et que les clés d'accès seraient remises le 25 novembre 2016. Par ailleurs, elle les mettait en demeure de restituer l'appartement d'ici le 1^{er} décembre 2016, dès lors que l'activité fiduciaire pouvait s'exercer dans les nouveaux locaux.

Les locataires ont contesté certains propos de la régie et déclaré qu'ils formuleraient leur demande relative aux travaux devant être exécutés, ainsi que les conditions à respecter pour que les locaux soient considérés comme livrés. **Ils ont refusé de prendre possession des clés de l'arcade le 25 novembre 2016.**

Le 1^{er} 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 inexploitable, notamment en raison de l'absence de toute autorisation; en conséquence, **ils refusaient de prendre possession de l'arcade et de libérer l'appartement.**

Le 9 décembre 2016, les locataires ont été sommés de réintégrer l'arcade d'ici le 16 décembre 2016 et de restituer l'appartement d'ici le 21 décembre 2016, sous menace d'une résiliation immédiate du bail en application de l'art. 257f al. 3 CO, dès lors que l'activité fiduciaire pouvait parfaitement être exercée dans les nouveaux locaux, tout comme l'exploitation d'un restaurant avec offre d'une restauration froide faisant déjà l'objet d'une autorisation.

Les locataires ont pris possession de l'arcade le 19 décembre 2016.

Trois jours plus tard, ils ont informé la régie que les locaux étaient inutilisables et inexploitable (absence d'autorisation du département, cuisine non conforme, réduction de la surface de 215 m² à 165 m², absence de WC sécurisés au sous-sol, etc.). Les bailleurs étaient mis en demeure de déposer une demande d'autorisation et de promettre l'exécution de leurs obligations conformément au protocole d'accord, dans les dix jours.

Les locataires refusaient par ailleurs de restituer l'appartement.

Le 13 janvier 2017, la régie a contesté les propos des locataires et les a sommés de restituer l'appartement d'ici le 24 janvier 2017.

Le 20 janvier 2017, les locataires ont confirmé que l'arcade était inutilisable pour une quelconque activité.

Par courrier du 26 janvier 2017, la régie a contesté les défauts allégués, relevant que l'activité fiduciaire - qui pouvait être exercée sans problème - devait être distinguée de l'exploitation du restaurant; les locataires ne pouvaient refuser de restituer l'appartement, bénéficiant des droits ouverts en matière de garantie des défauts s'ils estimaient que la partie «restaurant» de l'arcade ne pouvait pas être exploitée. Ils étaient sommés de restituer l'appartement d'ici le 2 février 2017, faute de quoi le bail de l'arcade et de l'appartement serait résilié avec effet immédiat, en application de l'art.

257f al. 3 CO.

A.m. Le 18 janvier 2017, l'Office cantonal de l'inspection et des relations du travail (OCIRT) a rendu un préavis défavorable concernant la demande des locataires d'aménager des bureaux dans l'arcade. Selon les plans présentés le 20 décembre 2016, 13 postes de travail étaient prévus sur 60 m², ce qui ne correspondait pas aux exigences légales; en outre, le projet 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 plans qui étaient présentés n'étaient toutefois pas conformes aux plans de 2011 ni aux réserves alors émises.

A.n. En janvier 2017, E. SA, F. SA et G. SA sont devenues bailleuses à la suite de l'acquisition de l'immeuble précité; leur qualité de parties sera confirmée dans les précédentes décisions rendues dans les procédures ayant opposé les parties. **Par simplification, la partie bailleuse sera désignée par "les bailleuses" dans la partie "en droit", quelle que soit la période en jeu.**

A.o. Par avis officiels du 3 février 2017, les bailleuses, invoquant l'art. 257f al. 3 CO, ont résilié avec effet au 31 mars 2017 les baux de l'appartement et de l'arcade. Par avis officiels du 13 mars 2017, elles ont résilié le bail portant sur l'arcade pour le 30 juin 2017, en indiquant que l'exécution du contrat était devenue intolérable pour elles et que la résiliation était donnée pour justes motifs sur la base de l'art. 266g CO.

Par jugement du 9 mars 2019, le Tribunal des baux et loyers a jugé tous les congés inefficaces et a débouté les parties de toutes autres conclusions.

Statuant le 7 décembre 2020 sur appel des bailleuses, la Cour de justice a annulé le jugement de première instance dans la mesure où il prononçait l'inefficacité des résiliations du 3 février 2017 fondées sur l'art. 257f al. 3 CO et a renvoyé la cause aux premiers juges, précisant qu'ils devaient dans un premier temps déterminer si les travaux à charge des bailleuses à l'intérieur de la zone louée étaient terminés et si elles pouvaient exiger des locataires la réintégration de l'arcade et la restitution de l'appartement.

Le recours contre cet arrêt a été déclaré irrecevable par arrêt du Tribunal fédéral du 24 octobre 2022 (cause 4A_47/2021).

B.

B.a. Par requête déposée le 18 mai 2016, déclarée non conciliée puis portée devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève, les locataires ont pris, sous réserve d'amplification, les conclusions suivantes:

- **réduire 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;**
- **condamner en conséquence les bailleurs à leur verser la somme de 19'236 fr. avec intérêts moyens à 5%;**
- **leur accorder une exemption totale du 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;**
- **condamner en conséquence les bailleurs à leur verser la somme de 27'480 fr. avec intérêts moyens à 5%;**
- **condamner les bailleurs à leur verser la somme de 390'997 fr. avec intérêts moyens à 5% dès le 1^{er} avril 2015 à titre de dommages-intérêts;**

- **ordonner aux bailleurs d'exécuter, sous menace de la peine prévue à l'art. 292 CP, le protocole d'accord du 14 août 2014**, soit notamment créer deux places de parking pour motos au fond du garage, une cave, un WC au sous-sol avec accès sécurisé pour les occupants de la partie «bureau» et les inscrire comme dépendances du bail au moyen d'un avenant, installer une kitchenette avec évier dans la partie «bureau».

Les bailleuses ont conclu à ce que les locataires soient déboutés de leurs conclusions.

Lors de l'audience du 24 avril 2017, 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 porte sur la mise à disposition d'un appartement au cinquième étage de l'immeuble sis n° xxx, rue K.;
- **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 d'accord;**
- **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;**
- **ordonner aux bailleuses d'exécuter, sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP, les termes du contrat de bail et de l'avenant et les termes licites du protocole.**

Subsidairement

- **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;
- **la condamnation des bailleuses à leur verser la somme de 64'120 fr.**

Dans leur mémoire de plaidoiries finales, 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.

B.b. Par jugement du 2 juin 2021, le Tribunal des baux et loyers a:

"1. 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 n° xxx, rue K., n'était pas opérationnel.

2. Condamn[é] [les bailleuses], prises conjointement et solidairement, à rembourser [aux locataires] le trop-perçu de loyer en découlant de 110 fr.80, avec intérêts à 5% dès le 13 octobre 2014.

3. Réduit le loyer de 30% du 1er janvier 2015 au 31 juillet 2016 pour les nuisances subies en lien avec le chantier de l'immeuble sis n° xxx, rue K. à Genève.

4. Condamn[é] [les bailleuses], prises conjointement et solidairement, à rembourser [aux locataires] le trop-perçu de loyer en découlant de 11'679 fr., avec intérêts à 5% dès le 15 septembre 2015.

5. Condamn[é] [les bailleuses], prises conjointement et solidairement, à verser [aux locataires] la somme de 2'800 fr. avec intérêts à 5% dès le 16 novembre 2014 à titre de dommages-intérêts.

6. Condamn[é] [les bailleuses], prises conjointement et solidairement, à exécuter les termes licites du protocole d'accord du 14 août 2014, dans la mesure où ces points sont 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;

7. Débout[é] les parties de toutes autres conclusions."

B.c. Statuant le 16 janvier 2023 sur appel des locataires, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève a annulé les chiffres 1, 2 et 4 du dispositif du jugement de première instance, les chiffres 3, 5, 6, et 7 étant confirmés, puis elle a:

"Réduit le loyer de 100% du 11 octobre 2014 au 14 octobre 2014 à midi, soit durant les 3,5 jours pendant lesquels le système informatique de l'appartement situé au n° xxx, rue K., n'était pas opérationnel.

Condamn[é] [les bailleuses], prises conjointement et solidairement, à rembourser [aux locataires], 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.

Condamn[é] [les bailleuses], prises conjointement et solidairement, à rembourser [aux locataires], 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 n° xxx, rue K., 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 K. n° yyy, 1205 Genève, de manière définitive de 12,75% à compter du 16 décembre 2016 et [l'a] fix[é] au montant arrondi de 3'996 fr., charges non comprises, dès cette date.

Condamn[é] [les bailleuses], prises conjointement et solidairement, à rembourser [aux locataires], 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."

C.

Les locataires interjettent un recours en matière civile, concluant principalement à la réforme de l'arrêt cantonal dans le sens suivant:

- la nullité partielle du protocole d'accord du 14 août 2014 est constatée en tant qu'il porte sur la mise à disposition d'un appartement au n° xxx de la rue K.;
- les bailleuses sont condamnées à rembourser aux locataires la somme de 254'015 fr. plus intérêts à 5% dès le 1er novembre 2018 (date moyenne) correspondant aux prestations reçues indûment à ce jour au titre du protocole d'accord;
- le loyer mensuel est réduit de 100% dès le 1er janvier 2015 et jusqu'à la réintégration définitive des locataires dans leurs locaux initiaux dans un état conforme aux autorisations administratives et aux termes du bail du 22 septembre 2009, de l'avenant du 27 août 2010 et aux termes licites du protocole d'accord;
- les bailleuses sont condamnées à rembourser aux locataires la somme de 246'470 fr. plus intérêts à 5% dès le 1er janvier 2019 (date moyenne) correspondant au trop-perçu de loyer à ce jour;
- les bailleuses sont condamnées à payer aux locataires la somme de 362'696 fr.50.

À titre subsidiaire, les locataires demandent une réduction du loyer de 30% entre le 10 octobre 2014 et le 31 décembre 2014 en raison de l'insuffisance de la surface de l'appartement ainsi que le remboursement du trop-perçu à concurrence de 2'061 fr. avec intérêts. À titre plus subsidiaire, ils

concluent au renvoi de la cause aux autorités cantonales afin de mettre en oeuvre une inspection locale et une expertise.

Les bailleressees proposent le rejet du recours.

Les recourants ont déposé des observations, suivies d'une brève duplique des intimées.

Pour sa part, la cour cantonale se réfère aux considérants de son arrêt.

Considérant en droit :

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).

2.

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).

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).

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 m² à 175,2 m² - et l'empiétement de 8,9 m² 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.

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.

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 1^{er} 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).

4.2.

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 m² 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 m² 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.

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 inexploitables, 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.

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.

5.1. La cour cantonale a retenu que la surface nette de l'arcade avant les travaux était d'environ 190 m². 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 m², réduite à 175,6 m² 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 m²), 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 varientur 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.

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.

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'excluait 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.

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 bailleuses, 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 bailleuses 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.

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).

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 m², 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 m² 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.

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.

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).

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.

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^{er} 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.

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).

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

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 m², équivalente à celle dont ils disposaient dans l'arcade. Or, l'appartement a une superficie d'environ 63 m², 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 m² 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 m² 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.

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.

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

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.

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 m² de la surface de l'arcade - qui avait passé de 190,6 m² à 175,2 m² - et l'empiétement au rez-de-chaussée des 8,9 m² 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 m², et non pas de 215 m² comme indiqué dans le contrat de bail initial. En droit, elle a jugé qu'une différence d'environ 25 m² 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 m².**

Les recourants se bornent à affirmer que la Chambre des baux et loyers ne pouvait retenir que la

surface de 190,6 m² constituait une qualité promise par les intimées puisque le bail mentionnait une surface de 215 m². 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.

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.

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.

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.

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).

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).

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.**

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.

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

infirmier 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.

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.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 10'000 fr., sont mis solidairement à la charge des recourants.

3.

Les recourants, débiteurs solidaires, verseront aux intimées, créancières solidaires, une indemnité de 12'000 fr. à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties et à la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 20 décembre 2024

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente : Jametti

La Greffière : Godat Zimmermann