

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

4A_332/2016

Arrêt du 20 septembre 2016

Ire Cour de droit civil

Composition

Mme et MM. les Juges fédéraux Kiss, présidente,
Kolly et Abrecht, juge suppléant.
Greffière: Mme Monti.

Participants à la procédure

1. B1. _____,
2. B2. _____,
3. B3. _____ SA,
toutes trois représentées par Me Mark Barokas,
recourantes,

contre

1. L1. _____,
2. L2. _____,
tous deux représentés par Me Philippe Eigenheer,
intimés.

Objet

contrat de bail à loyer; restitution anticipée de la chose louée,

recours contre l'arrêt rendu le 25 avril 2016 par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice
du canton de Genève.

Faits :

A.

A.a. Par contrat de bail à loyer daté du 8 décembre 2009, les bailleuses B1. _____,
B2. _____ et B3. _____ SA ont convenu de céder l'usage d'un appartement de 6,5 pièces à
Genève aux locataires L1. _____ et L2. _____. Le loyer mensuel a été fixé à 6'000 fr. plus 250
fr. de charges. Le bail devait durer du 16 décembre 2009 au 31 décembre 2012.

A.b. En janvier 2012, les locataires ont sollicité une baisse de loyer en raison de la baisse du taux
hypothécaire. Par courrier du 31 janvier 2012, cette réduction leur a été refusée au motif que le bail
était de durée déterminée. Par la même missive, les bailleuses ont informé les locataires qu'elles
n'étaient pas disposées à conclure un nouveau bail au terme de celui en cours.

Le 15 février 2012, les locataires ont sollicité une prolongation de bail de quatre ans et une baisse de
loyer correspondant à la baisse du taux hypothécaire. Dans l'hypothèse où le bail ne serait pas
renouvelé, ils demandaient à pouvoir bénéficier d'une résiliation facilitée moyennant un préavis d'un
mois pour le 15 ou la fin d'un mois. La régie immobilière mandatée par les bailleuses a répondu le
27 février 2012 qu'une résiliation anticipée serait acceptée à la condition qu'un candidat de
remplacement solvable soit proposé, en précisant ce qui suit:

(...) vous avez signé un bail à terme fixe qui se termine le 31 décembre 2012. Pour tenir compte des
instructions reçues de nos mandants, nous vous confirmons que nous ne sommes pas autorisés à
conclure un nouveau bail au-delà de cette date.

En cas de restitution anticipée de la chose louée, nous appliquerons l'art. 9 des conditions générales
et règles et usages locatifs, à savoir que le délai d'un mois pour le 15 ou la fin d'un mois sera

accepté, à compter de la date à laquelle nous serons en possession du dossier d'un candidat solvable disposé à signer un bail aux mêmes conditions, accompagné des documents permettant de vérifier sa solvabilité. »

A.c. Le 13 juillet 2012, les locataires ont résilié le bail pour le 14 août 2012 et ont proposé deux locataires de remplacement, à savoir L3._____ et son épouse d'une part, et L4._____ et L5._____ d'autre part.

Dans les fiches d'inscription de la régie, L3._____ était présenté comme un diplomate de nationalité israélienne ayant pris ses fonctions à la Mission permanente d'Israël au mois de juillet 2012 et disposant d'un revenu mensuel brut de 20'000 fr. Etaient notamment annexées au dossier une copie de son passeport et une attestation de la Mission permanente d'Israël à Genève confirmant ce qui précède.

Quant à L4._____ et L5._____, ils étaient respectivement de nationalité américaine et canadienne et effectuaient des démarches pour obtenir le permis B. L4._____ était un trader appelé à prendre ses fonctions à Genève le 1er août 2012, et dont le revenu annuel brut s'élevait à 225'000 fr. Son employeur le décrivait comme une personne sérieuse et de confiance. Avec cette candidature était transmise la copie d'un courrier que l'agence de location mandatée par ces deux personnes avait adressé le 12 juillet 2012 à la régie des bailleuses. Il en ressortait que les deux prénommés avaient exprimé un fort intérêt pour cet objet et souhaitaient faire une demande de location ferme et définitive aux conditions suivantes:

- bail à loyer de 5 ans indexé avec possibilité de résiliation annuellement à chaque date d'anniversaire de bail dès la fin de la première année,
- loyer mensuel CHF 6'250.- plus CHF 250.- de charges + parking inclus,
- bail au nom de Monsieur L4._____ et Madame L5._____,
- début du bail au 15.08.12 ou à convenir,
- garantie bancaire standard,
- clause libératoire: le locataire ou l'occupant qui, pour des raisons liées à sa vie professionnelle, quitte la Suisse pourra résilier son bail, moyennant un préavis écrit de trois mois pour la fin d'un mois, à l'exception de l'échéance du 31 décembre. Cette faculté ne pourra être exercée qu'à partir de la deuxième année de location.

A.d. Par courrier du 16 juillet 2012, les bailleuses ont averti les locataires que les dossiers des candidats proposés ne satisfaisaient pas aux exigences légales et n'étaient dès lors pas acceptables.

Elles constataient que le dossier de L3._____ ne comportait pas d'attestation de non-poursuite ni de déclaration écrite selon laquelle le bail serait repris jusqu'au 31 décembre 2012. Le dossier de L4._____ et L5._____ présentait les mêmes carences.

Le 2 août 2012, les locataires ont répondu que L4._____ et L5._____ ne pouvaient transmettre une attestation de non-poursuite car ils étaient peu auparavant domiciliés à l'étranger. Quant à L3._____, il bénéficiait d'une immunité de poursuite due à son statut de diplomate, de sorte qu'il se trouvait également dans l'impossibilité de fournir cette attestation. De plus, les locataires proposés présentaient des revenus supérieurs à ceux des locataires actuels. Quant à l'exigence d'une déclaration écrite de reprise du bail jusqu'au 31 décembre 2012, il s'agissait d'un non-sens, car il était évident que les locataires proposés souhaitaient rester à Genève pour une durée indéterminée.

Les locataires ont contesté le refus des bailleuses en le qualifiant d'abusif. Ils ont quitté les locaux le 14 août 2012 et ont restitué les clés aux bailleuses. Ils ont payé le loyer et les charges jusqu'au 15 août 2012, versant la somme de 3'125 fr. pour le mois d'août 2012.

Le 14 août 2012, les bailleuses ont confirmé leur position et ont précisé que la remise des clés ne libérait pas les locataires de leurs obligations.

B.

B.a. Après avoir saisi l'autorité de conciliation le 21 août 2012, les bailleuses ont déposé une demande le 2 novembre 2012 devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève. Elles concluaient à ce que le Tribunal constate que le contrat de bail est de durée déterminée avec échéance au 31 décembre 2012, et à ce qu'il condamne les locataires à payer 3'263 fr. de loyer et charges pour le mois d'août 2012, puis 6'000 fr. de loyer mensuel et 250 fr. de charges mensuelles dès le mois de septembre 2012 jusqu'au 31 décembre 2012.

Parallèlement, les locataires ont déposé le 5 novembre 2012 une demande visant à ce que le Tribunal des baux et loyers constate qu'ils sont libérés, avec effet au 15 août 2012, du contrat de bail

et de toutes obligations contractuelles y relatives, les sûretés versées devant être libérées en leur faveur.

Les deux causes ont été jointes.

B.b. Les bailleuses ont indiqué que l'appartement avait été reloué dès le 1er mars 2013 pour un loyer mensuel de 5'450 fr., charges non comprises, et pour une durée échéant le 28 février 2015. Elles ont précisé que l'appartement avait été offert à la location dès la fin du mois de juillet 2012.

Le Tribunal a notamment entendu un employé de la régie mandatée par les bailleuses qui avait été chargé de relouer l'appartement litigieux à la suite de la résiliation du bail. Ce témoin a déclaré que la régie avait interpellé les candidats proposés par les locataires pour savoir s'ils étaient prêts à reprendre le bail aux mêmes conditions, soit avec une échéance au 31 décembre 2012. Dans son souvenir, les deux candidats avaient répondu par la négative. La pratique des bailleuses dans cet immeuble consistait à conclure des baux à termes fixes, étant précisé qu'à l'échéance, un nouveau bail aurait pu être négocié.

Le témoin a encore précisé que conformément à la pratique, la régie avait publié dès le début du mois d'août 2012 une annonce sur son site Internet pour relouer l'appartement. Celui-ci avait été reloué en mars 2013 à un loyer inférieur, soit 5'450 fr. par mois. Selon le témoin, ce type d'objet était difficile à louer en raison du loyer. Il se rappelait qu'un des candidats était diplomate, ce qui pouvait poser des problèmes de responsabilité en cas de défaut de paiement. Il a encore précisé que si l'un des candidats avait accepté de reprendre le bail au loyer de 6'000 fr. jusqu'au 31 décembre 2012 tout en proposant un loyer inférieur pour la suite, la régie aurait pu entrer en matière; du moins était-ce la pratique générale de la régie, indépendamment du cas d'espèce.

Le Tribunal a également auditionné deux employés de l'agence de relocation mise en oeuvre par les époux L4._____ et L5._____. Ceux-ci avaient été informés qu'ils devaient reprendre le bail des locataires sortants aux mêmes conditions; ils avaient affirmé qu'ils n'auraient certainement pas accepté de reprendre un bail pour une durée déterminée de quatre mois. Toutefois, selon l'un des témoins, l'usage dans le cas d'une durée résiduelle courte était de reprendre le bail pour la durée restante avec un engagement de renouveler le contrat au-delà de cette durée, soit au même loyer, soit à des conditions différentes.

Ni L3._____, ni les époux L4._____ et L5._____ n'ont pu être auditionnés comme témoins.

B.c. Par jugement du 31 août 2015, le Tribunal des baux et loyers a constaté que les locataires étaient libérés de toute obligation découlant du contrat de bail dès le 15 août 2012. Il a déclaré irrecevable leur conclusion en libération de sûretés et débouté les bailleuses de toutes leurs conclusions.

Le Tribunal a considéré en bref que les motifs invoqués par les bailleuses pour refuser les candidats présentés par les locataires étaient dénués de tout fondement. Une attestation de non-poursuite ne pouvait être réclamée de la part de personnes précédemment domiciliées à l'étranger ou titulaires d'une immunité diplomatique. Quant à l'exigence d'une déclaration écrite selon laquelle le bail ne serait repris que pour la durée résiduelle de quatre mois, soit jusqu'au 31 décembre 2012, elle relevait de l'abus de droit, compte tenu de la pratique de la régie en la matière, et du fait que l'appartement litigieux avait été reloué dès le 1er mars 2013 à un loyer inférieur.

B.d. Statuant par arrêt du 25 avril 2016, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève a rejeté l'appel formé par les bailleuses et confirmé le jugement du 31 août 2015.

C.

Les bailleuses ont saisi le Tribunal fédéral d'un recours en matière civile et d'un recours constitutionnel subsidiaire visant à réformer l'arrêt du 25 avril 2016, en ce sens que leurs conclusions pécuniaires prises en première instance devraient être intégralement admises et les conclusions prises en première instance par les locataires intégralement rejetées.

L'autorité précédente a déclaré se référer à son arrêt.

Les locataires ont conclu au rejet du recours en matière civile et à l'irrecevabilité du recours constitutionnel subsidiaire.

Considérant en droit :

1.

1.1. Interjeté par des parties qui ont succombé dans leurs conclusions et bénéficient ainsi de la qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF), dirigé contre un arrêt final rendu par un tribunal supérieur

statuant sur recours (art. 75 et art. 90 LTF) dans une affaire civile pécuniaire dont la valeur litigieuse dépasse le seuil de 15'000 fr. (art. 72 al. 1 et art. 74 al. 1 let. a LTF), le recours en matière civile est recevable sur le principe, étant précisé qu'il a été déposé dans le délai (art. 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi.

1.2. La voie du recours en matière civile étant ouverte, le recours constitutionnel subsidiaire est irrecevable (art. 113 LTF).

2.

2.1. 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 140 III 115 consid. 2 p. 117; 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).

La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'invocation énoncé par l'art. 106 al. 2 LTF (ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266 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 p. 18 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 la procédure, les faits juridiquement pertinents à cet égard et les moyens de preuve adéquats (ATF 140 III 86 consid. 2 p. 90). 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 p. 18).

2.2. En l'espèce, les recourantes se réfèrent à l'état de fait établi par la cour cantonale tout en reprochant à celle-ci d'avoir écarté ou « biaisé » certains éléments factuels qui avaient été soumis à son appréciation. Dans la mesure où les recourantes font grief à la cour cantonale de ne pas avoir reproduit dans l'état de fait certaines déclarations émanant des deux employés de l'agence de location auditionnés ainsi que certaines déclarations du locataire L1._____, elles ne démontrent nullement en quoi le résultat de l'appréciation des preuves serait entaché d'arbitraire. Par ailleurs, on ne voit pas en quoi les motifs pour lesquels L3._____ et L4._____ n'ont pu être auditionnés comme témoins se rapporteraient à des faits pertinents pour l'issue du litige. Dès lors, le Tribunal fédéral statuera sur la base des faits établis par l'autorité précédente.

3.

3.1. Le Tribunal fédéral applique d'office le droit (art. 106 al. 1 LTF) à l'état de fait constaté dans l'arrêt cantonal. Cela n'implique pas qu'il examine toutes les questions juridiques qui pourraient se poser, à l'instar d'un juge de première instance. Eu égard à l'obligation de motiver imposée par l'art. 42 al. 2 LTF, l'autorité de céans ne traite que les questions qui sont soulevées devant elle par les parties, à moins que la violation du droit soit manifeste (ATF 140 III 115 consid. 2 p. 116; 140 III 86 consid. 2). Il sied donc d'examiner, à la lumière des griefs soulevés par les recourantes, si celles-ci étaient fondées, au regard de l'art. 264 CO et de l'interdiction de l'abus de droit, à refuser les locataires de remplacement proposés par les intimés.

3.2. D'après l'art. 264 al. 1 CO, le locataire qui restitue la chose de manière anticipée n'est libéré de ses obligations envers le bailleur que s'il présente un locataire de remplacement qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser; le candidat proposé doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions.

3.2.1. Savoir si le bailleur peut raisonnablement refuser une candidature donnée est une question à résoudre de cas en cas, en fonction de l'ensemble des circonstances propres à la cause litigieuse. En règle générale, un locataire de remplacement est acceptable s'il n'y a pas de justes motifs de rejeter sa candidature. De vagues appréhensions, une antipathie ou une attitude négative par principe envers une certaine catégorie de personnes ne constituent pas une raison suffisante; en revanche, constituent de tels motifs une inimitié entre le bailleur et le candidat, une rivalité commerciale, le risque de désagréments pour les autres locataires ou des doutes fondés quant à la solvabilité de l'intéressé (ATF 119 II 36 consid. 3d; arrêt 4C.15/2001 du 22 mai 2001 consid. 3a).

3.2.2. L'idée sous-jacente à l'art. 264 al. 1 CO est que le bailleur doit se trouver dans la situation qui serait la sienne si le bail s'était poursuivi avec le même preneur (arrêt 4A_504/2009 du 6 janvier 2010 consid. 2.4, in SJ 2010 I p. 491 et les auteurs cités; cf. ATF 117 II 156 consid. 3b p. 160). Dans une affaire régie par l'ancien droit (art. 257 aCO), qui ne formulait pas expressément l'exigence d'une reprise de bail aux mêmes conditions, l'autorité de céans a jugé que le bailleur était fondé à refuser un candidat qui n'était disposé à payer qu'un loyer sensiblement plus bas que le loyer actuel; est restée indécise la question de savoir si le bailleur pourrait refuser un candidat demandant une réduction minimale (ATF 117 II 156 consid. 3b; cf. aussi ATF 119 II 36 consid. 3d p. 39). De même, le candidat doit accepter les modalités du bail relatives à la durée du contrat; lorsque la période résiduelle du bail est courte, il doit également s'en contenter (arrêt précité 4A_504/2009 consid. 2.4 et les auteurs cités). Tel est par exemple le cas d'un bail prévoyant une durée résiduelle de cinq mois, au terme de laquelle l'immeuble doit être vendu (cf. FRANÇOIS CHAIX, L'article 264 CO: à la recherche du locataire de remplacement, SJ 1999 II p. 67 et note 115).

3.2.3. La solvabilité au sens de l'art. 264 al. 1 CO est une notion juridique qui doit être interprétée en fonction du cadre légal dans lequel elle s'insère (arrêt 4C.444/1996 du 18 juin 1997 consid. 2b, traduit in MRA 1997 p. 209; BISE/PLANAS, in Droit du bail à loyer, Bohnet/Montini [éd.], 2010, n° 43 ad art. 264 CO). La jurisprudence s'est refusée à accorder une importance démesurée à la proportion existant entre le montant du loyer et les revenus du locataire de remplacement et à fixer une limite rigide au-delà de laquelle un propriétaire ne saurait être tenu d'accepter un locataire de remplacement. Elle a insisté sur la nécessité de tenir compte du cas concret, en concédant que le bailleur ne doit pas se laisser imposer un locataire de remplacement dont la solvabilité n'est en rien comparable avec celle du locataire actuel (ATF 119 II 36 consid. 3d p. 39 s.).

3.2.4. Il appartient au locataire qui restitue la chose de manière anticipée de rechercher et de présenter un locataire de remplacement qui soit solvable, objectivement acceptable et disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions. Le bailleur doit recevoir tous les renseignements utiles sur le candidat et disposer ensuite d'un délai de réflexion suffisant. S'il ne satisfait pas aux exigences minimales en la matière, le locataire ne respecte pas son incombance, de sorte que son offre sera tenue pour insuffisante (arrêt 4A_373/2008 du 11 novembre 2008 consid. 3.1 et les auteurs cités). Cela étant, le bailleur a l'obligation d'entreprendre ce qui est raisonnablement exigible pour réduire son dommage (cf. art. 264 al. 3 let. b CO). En cas de défaillance du locataire, il pourra être amené à le sommer d'agir et, si cette sommation reste sans effet ou qu'elle paraît d'emblée inutile, se mettre lui-même à la recherche d'un nouveau locataire. Il ne faut cependant pas inverser les rôles, en ce sens que c'est au locataire qui entend se libérer prématurément de faire en sorte que son cocontractant en subisse le moins possible les conséquences (arrêt 4C.387/1997 du 29 septembre 1998 consid. 2a, in Praxis 1999 p. 315 s.; cf. aussi arrêts 4C.171/2005 du 31 août 2005 consid. 4.1; 4C.118/2002 du 19 août 2002 consid. 3.1, in Praxis 2003 p. 589; ATF 119 II 36 consid. 3c).

3.3. Les recourantes soutiennent qu'elles étaient raisonnablement en droit de refuser la candidature de L3._____ au motif qu'elles n'auraient pas été en mesure de l'assigner en justice ni d'engager une poursuite contre lui compte tenu de son immunité diplomatique.

3.3.1. Force est toutefois de constater que lorsque les intimés ont présenté L3._____ le 13 juillet 2012 comme locataire de remplacement, les recourantes n'ont nullement émis de critique quant à son immunité diplomatique, alors que le dossier remis mentionnait qu'il s'agissait d'un diplomate auprès de la Mission permanente d'Israël. Les seuls motifs de refus invoqués étaient que le dossier ne comportait pas d'attestation de non-poursuite ni d'engagement écrit de reprendre le bail jusqu'au 31 décembre 2012. Dans ces conditions, il n'apparaît pas que l'immunité diplomatique, invoquée uniquement a posteriori en procédure, aurait objectivement constitué un motif de refus. Au demeurant, l'argument des recourantes repose sur une crainte purement hypothétique dans la mesure où le dossier de L3._____ ne contient aucun élément qui pourrait susciter des doutes fondés quant à sa solvabilité, et donc quant à la nécessité de pouvoir engager des poursuites.

3.3.2. De toute manière, comme l'a relevé la cour cantonale, les règles découlant des accords de siège conclus par la Confédération permettent de faire intervenir les institutions diplomatiques compétentes afin d'obtenir un règlement satisfaisant de différends relevant du droit privé. Les recourantes elles-mêmes ne remettent pas en cause l'analyse selon laquelle l'efficacité de la protection conférée par la Convention de Vienne et le droit fédéral applicable en matière de privilèges et immunités diplomatiques n'est pas moindre que celle du droit suisse des poursuites et faillites. Tout au plus se plaignent-elles du fait que les démarches sont moins simples, ce qui ne suffit en

l'espèce pas à retenir une aggravation de la situation du bailleur justifiant d'écarter le candidat.

3.4. Les recourantes soutiennent que les intimés n'auraient pas fourni suffisamment de renseignements pour apprécier la solvabilité des candidats présentés, en l'absence d'extraits du registre des poursuites.

3.4.1. Il incombe certes au locataire sortant de fournir au bailleur les renseignements permettant d'apprécier la solvabilité du ou des candidats de remplacement proposés. La doctrine cite, comme exemples de documents aptes à établir un tel fait, des fiches de salaire et un extrait du registre des poursuites (Le droit suisse du bail à loyer, adaptation française de Burkhalter/Martinez-Favre, 2011, n° 6b ad art. 264 CO; BISE/PLANAS, op. cit., n° 38 ad art. 264 CO; CHAIX, op. cit., p. 68 s.). Toutefois, il ne saurait être question à cet égard de fixer un cadre rigide quant aux documents exigibles. Encore une fois, savoir si le bailleur peut raisonnablement refuser une candidature donnée, notamment en raison de doutes fondés sur sa solvabilité, est une question à résoudre de cas en cas, au regard de l'ensemble des circonstances propres à la cause en litige (ATF 119 II 36 consid. 3d; arrêt précité 4C.15/2001 consid. 3a).

3.4.2. En l'espèce, les renseignements fournis au sujet de L3._____, diplomate auprès de la Mission permanente d'Israël à Genève disposant d'un revenu mensuel brut de 20'000 fr., respectivement au sujet de L4._____, trader réalisant un revenu annuel brut de 225'000 fr. et décrit par son employeur comme une personne sérieuse et de confiance, attestent qu'ils disposaient de revenus suffisants pour s'acquitter du loyer demandé. En outre, il est constant que les intéressés étaient objectivement dans l'impossibilité de produire une attestation de non-poursuite, L3._____ en raison de son statut et de son domicile à l'étranger avant juillet 2012 et les époux L4._____ et L5._____ en raison de leur domicile hors de Suisse jusqu'en été 2012. Dans ces circonstances, où les informations transmises aux bailleuses permettaient de se faire une idée suffisante de la situation financière des candidats proposés et donc de leur solvabilité, sans qu'il y ait des indices permettant de mettre celle-ci en doute, les bailleuses ne pouvaient légitimement pas écarter ces locataires de remplacement sur la base de la seule absence d'attestations de non-poursuite, dont la production ne saurait être érigée en une exigence formelle imposée en toutes circonstances.

3.5. Les recourantes font enfin valoir que ni L3._____, ni les époux L4._____ et L5._____ n'étaient disposés à reprendre le bail pour la seule durée résiduelle de quatre mois et demi, soit pour une durée limitée au 31 décembre 2012. Elles soutiennent qu'elles pouvaient pour ce motif refuser les candidatures proposées sans qu'on puisse y voir un abus de droit.

3.5.1. Il apparaît certes qu'aucun des locataires de remplacement proposés par les intimés n'était disposé à reprendre le bail pour une durée limitée à quatre mois et demi, échéant le 31 décembre 2012. Toutefois, comme l'a exposé à juste titre la cour cantonale, lorsque la partie bailleuse examine les dossiers des locataires de remplacement qui lui sont proposés, elle doit le faire dans les limites de l'art. 2 al. 2 CC, à savoir dans le respect des principes de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit.

3.5.2. A teneur de l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. La règle prohibant l'abus de droit permet au juge de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste (ATF 135 III 162 consid. 3.3.1; 134 III 52 consid. 2.1 et les références). L'existence d'un abus de droit se détermine selon les circonstances concrètes du cas, en s'inspirant des diverses catégories mises en évidence par la jurisprudence et la doctrine (ATF 138 III 425 consid. 5.2; 135 III 162 consid. 3.3.1). Les cas typiques d'abus de droit sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (ATF 135 III 162 consid. 3.3.1; 129 III 493 consid. 5.1). Ainsi, dans une affaire tessinoise citée par l'autorité précédente, le Tribunal cantonal tessinois a retenu un abus de droit à l'encontre d'un bailleur qui avait tout d'abord refusé un locataire de remplacement proposant de reprendre le bail à un loyer plus bas en raison d'une modification de l'usage, puis avait finalement conclu avec un tiers un contrat aux mêmes conditions que celles proposées par le candidat écarté (arrêt du 31 mars 2004 consid. 4, trad. in MP 2006 p. 200, cité par PASCAL PICHONNAZ, L'abus de droit dans le contrat de bail à loyer, in 18e Séminaire sur le droit du bail, 2014, p. 158 n. 38).

3.5.3. En l'espèce, par courrier du 16 juillet 2012, les recourantes ont immédiatement refusé les deux

dossiers des locataires de remplacement proposés par les intimés, en exigeant un engagement spécifique des candidats proposés selon lequel le bail ne serait repris que jusqu'à fin décembre 2012. La justification de cette exigence reposait, selon ledit courrier, sur la durée expressément limitée du bail litigieux. Or, les recourantes ont simultanément offert ce même appartement à la relocation dès le mois d'août 2012, sans autre indication sur la durée du bail qui pourrait être conclu ensuite de cette offre publique. Par la suite, elles ont reloué l'appartement litigieux dès le 1er mars 2013 à un loyer inférieur, et ce jusqu'au 28 février 2015. Par ailleurs, les recourantes n'ont fait valoir aucun intérêt particulier à mettre un terme effectif pour le 31 décembre 2012, tel que la volonté d'effectuer des travaux incompatibles avec la présence d'un locataire ou de reprendre l'appartement pour leur usage propre ou celui de leurs proches dès le début de l'année 2013.

On doit en conclure que les recourantes avaient dès l'été 2012 l'intention de poursuivre la mise en location du logement en question au-delà du 31 décembre 2012. Dès lors, en opposant en juillet 2012 un refus définitif aux candidatures proposées par les intimés au motif de l'absence d'engagement écrit des candidats selon lequel le bail ne serait repris que jusqu'au 31 décembre 2012, les recourantes ont invoqué l'art. 264 al. 1 CO dans un but uniquement formaliste, sans motifs valables ni utilité matérielle effective; elles ont en outre adopté par la suite un comportement contradictoire en relouant l'appartement litigieux à un tiers, à un loyer inférieur, dès le 1er mars 2013 et jusqu'au 28 février 2015.

3.6. En définitive, l'arrêt entrepris échappe à la critique en tant qu'il conclut que les intimés étaient libérés de leurs obligations contractuelles dès le 15 août 2012.

4.

Il résulte de ce qui précède que le recours en matière civile doit être rejeté, tandis que le recours constitutionnel subsidiaire doit être déclaré irrecevable (cf. consid. 1.2 supra).

Vu l'issue des recours, les frais de la présente procédure seront mis à la charge des recourantes, à parts égales et solidairement entre elles (art. 66 al. 1 et 5 LTF). Celles-ci verseront en outre aux intimés, créanciers solidaires, une indemnité de 2'500 fr. à titre de dépens (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours en matière civile est rejeté.

2.

Le recours constitutionnel subsidiaire est irrecevable.

3.

Les frais judiciaires, arrêtés à 2'000 fr., sont mis à la charge des recourantes, à parts égales et solidairement entre elles.

4.

Les recourantes verseront aux intimés, créanciers solidaires, une indemnité de 2'500 fr. à titre de dépens.

5.

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 septembre 2016

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

La Présidente: Kiss

La Greffière: Monti