

Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4P.111/2002 /ngu

Arrêt du 8 octobre 2002
Ire Cour civile

Les juges fédéraux Walter, président de la Cour, Corboz et Favre,
greffier Ramelet.
dame R._____,
dame S._____, remariée T._____,
recourantes, toutes deux représentées par Me Jean-Jacques Wicky, avocat, rue Maignac 9, 1211 Genève 12,

contre

A._____, SA,
dame U._____,
intimées,
Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève, case postale 3108, 1211 Genève 3.

droit d'être entendu; appréciation arbitraire des preuves

(recours de droit public contre l'arrêt de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève du 18 mars 2002)

Faits:

A.

A.a La société B._____ SA était locataire de locaux commerciaux au rez-de-chaussée d'un immeuble, à Genève, propriété de la SI C._____; la locataire y exploitait un restaurant à l'enseigne "D._____".

Le 15 octobre 1998, B._____ SA a sous-loué à dame R._____ et dame S._____ remariée T._____ (ci-après: les sous-locataires ou les défenderesses) une partie des locaux qu'elle avait pris à bail, situés à droite de l'entrée du bâtiment, pour l'exploitation d'un snack-bar thaï avec vente à l'emporter à l'enseigne "E._____", ainsi qu'un local de stockage d'environ 5 m2. Le contrat de sous-location, qui prenait effet le 1er novembre 1998 et était conclu pour deux ans, était renouvelable d'année en année avec un délai de résiliation de six mois; il stipulait que le montant annuel de la gérance libre était de 24 000 fr. et que celui du loyer était également de 24 000 fr., auquel s'ajoutaient les acomptes annuels de chauffage de 1200 fr., d'où une "mensualité" de 4100 fr. Tous les montants découlant de cet accord devaient être versés à la régie F._____ SA, qui représentait la société propriétaire de l'immeuble.

A.b Selon un "contrat de reprise" du 13 septembre 1999, la société A._____ SA a repris de B._____ SA, dont dame U._____ était administratrice avec signature individuelle, les actifs du restaurant "D._____" pour le prix de 90 000 fr., fixé selon l'inventaire établi le 30 juin 1999 par un huissier judiciaire.

Il résulte d'une lettre du 26 septembre 1999 adressée par B._____ SA, sous la plume de dame U._____, à A._____ SA que la première société cédait à la seconde le contrat de gérance afférent au snack-bar thaï, "dans la mesure où A._____ SA sera locataire principal de (l'arcade exploitée par les sous-locataires) dès le 1er octobre 1999". Il était expliqué que les sous-locataires versaient directement à F._____ le loyer et la redevance de gérance afférents à l'arcade qu'elles sous-louaient. Aucun prix n'était indiqué dans ce courrier pour la cession du contrat de gérance.

D'après un document établi le 28 octobre 1999, dame U._____ et B._____ SA reconnaissaient devoir à la SI C._____ la somme de 59 400 fr. en capital dont elles admettaient l'exigibilité, A._____ SA, pour sa part, s'engageant à reprendre cumulativement, aux mêmes conditions, la dette en cause.

Le 29 octobre 1999, la SI C. _____, sous gérance légale de l'Etat de Genève, représentée par F. _____, a signé un contrat de bail à loyer avec A. _____ SA et dame U. _____, qui portait sur les deux arcades de l'immeuble dans lesquelles étaient exploités les établissements "D. _____" et "E. _____", ainsi que sur d'autres locaux au sous-sol. Le contrat, conclu pour cinq ans, soit du 1er novembre 1999 au 30 octobre 2004, fixait le loyer annuel à 52 800 fr. Il comprenait des "clauses particulières" dont les dernières dispositions avaient la teneur suivante:

"Art. 4

Au présent bail intervient B. _____ SA et Madame U. _____, Administratrice, qui déclarent mettre fin au bail de B. _____ SA avec effet au 30 octobre 1999.

Art. 5

A. _____ SA et Madame U. _____ déclarent reprendre intégralement les dettes (loyer- charges-taxes etc) de B. _____ SA et Madame U. _____ envers la société propriétaire (le bailleur)".

A.c Par courrier du 22 février 2000, A. _____ SA a informé les sous-locataires qu'elle avait repris le bail de l'arcade sous-louée par B. _____ SA et qu'elle avait constaté un retard de deux mois dans le paiement du loyer. Dans cette écriture, A. _____ SA déclarait résilier le contrat de sous-location pour le 31 octobre 2000, tout en se déclarant prête à discuter avec les sous-locataires d'une éventuelle option d'achat. Ce congé, qui n'a pas été donné au moyen de la formule officielle, n'a pas été contesté par les sous-locataires.

B. _____ SA a été déclarée en faillite le 29 mai 2000.

Le 12 octobre 2000, le conseil des sous-locataires a écrit à A. _____ SA que le congé du 22 février 2000 était nul faute de respecter les exigences légales de forme, de sorte que, selon lui, le contrat de sous-location avait été reconduit jusqu'au 31 octobre 2001. Ledit conseil demandait encore à la société précitée de produire en copie le contrat de rachat du fonds de commerce conclu avec B. _____ SA en faillite ainsi que l'inventaire à la base de la transaction, à défaut de quoi il y aurait lieu de considérer que le fonds de commerce de l'établissement exploité par les sous-locataires est demeuré propriété de la masse en faillite de B. _____ SA, constituant ainsi un profit de la masse.

A.d Les sous-locataires ont payé à F. _____ les loyers, gérances et charges des mois de juillet, août et septembre 2000 respectivement les 14, 20 et 26 octobre 2000.

Le 26 octobre 2000, la SI C. _____ a mis en demeure les sous-locataires de payer dans les 30 jours, sous menace de résiliation du bail, notamment le loyer, la gérance et les charges du mois d'octobre 2000, plus des frais d'encaissement.

Le 30 octobre 2000, la SI C. _____ a également mis en demeure A. _____ SA, en tant que locataire principal, de verser dans les 30 jours en particulier le loyer arriéré d'octobre 2000 dû par les sous-locataires, sous peine de résiliation du bail.

Le 1er novembre 2000, le conseil de A. _____ SA et de dame U. _____ a mis les sous-locataires en demeure de payer dans les 60 jours la somme de 16 400 fr. représentant les loyers, redevances de gérance et charges pour les mois de juillet à octobre 2000, si elles ne voulaient pas voir leur bail résilier. Il était encore précisé dans ce courrier que le contrat de sous-location du 15 octobre 1998 avait été repris par A. _____ SA et dame U. _____, "ce qui a été communiqué à plusieurs reprises oralement (aux sous-locataires)".

Le 9 novembre 2000, le conseil des sous-locataires a répondu que A. _____ SA n'avait pu reprendre le bail principal de la faillie B. _____ SA, car ce bail avait été résilié auparavant pour défaut de paiement. D'après le conseil en cause, A. _____ SA, qui serait ainsi au bénéfice d'un nouveau bail ayant pour objet l'arcade exploitée par les sous-locataires, n'aurait pas repris le fonds de commerce du restaurant "E. _____" et ne serait pas au bénéfice d'un contrat de gérance sur l'exploitation de l'arcade précitée. A suivre le représentant des sous-locataires, les montants perçus à titre de redevances de gérance pour les mois d'octobre 1999 au 30 septembre 2000, soit 24 000 fr., devraient être remboursés, ou, à défaut, compensés avec les loyers des mois d'octobre et novembre 2000 et les loyers futurs, cela jusqu'à complète extinction de la créance dont les sous-locataires sont débitrices envers A. _____ SA et dame U. _____.

Aucun paiement n'ayant été effectué dans le délai comminatoire, A. _____ SA et dame U. _____ ont résilié le 9 janvier 2001, sur formules officielles notifiées séparément à chacune des sous-locataires, le bail de sous-location et le bail à ferme pour le 28 février 2001, en invoquant les art. 257d al. 1 et 282 al. 1 CO ainsi que 266 l al. 1 et 298 al. 1 CO.

Les sous-locataires ont saisi le 9 février 2001 la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du canton de Genève, puis, aucun accord n'ayant été trouvé, le Tribunal genevois des baux et loyers le 22 mai 2001. Elles ont conclu à ce que la nullité du congé soit constatée, subsidiairement à ce que le congé soit annulé et plus subsidiairement à ce que le bail soit prolongé de six ans.

De leur côté, A. _____ SA et dame U. _____ (ci-après: les demanderesse), après avoir tenté la conciliation, ont requis le 27 avril 2001 le Tribunal des baux et loyers d'ordonner l'évacuation des sous-locataires des locaux qu'elles occupent.

Après avoir ordonné la jonction des causes, le Tribunal des baux et loyers, par jugement du 27 juin 2001, a constaté la validité du congé (ch. 1) et a condamné les sous-locataires à évacuer de leur personne et de leurs biens les locaux sis au rez-de-chaussée de l'immeuble précité, destinés à l'exploitation d'un snack-bar thaï (ch. 2 à 6).

B.

Saisie d'un appel des défenderesses, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève, par arrêt du 18 mars 2002, a annulé le ch. 1 du dispositif du jugement attaqué, au motif qu'il était devenu superflu puisqu'il résultait d'une question préalable déjà résolue dans les considérants, et confirmé les ch. 2 à 6 du dispositif du même jugement.

En substance, la cour cantonale a retenu que les demanderesse, qui ont conclu un nouveau bail principal avec la SI C. _____ le 29 octobre 1999 pour le 1er novembre 2000 (recte: 1999), étaient légitimées à réclamer les loyers découlant de la sous-location des locaux aux défenderesses et que A. _____ SA, au bénéfice de l'acte de cession du contrat de gérance libre passé le 26 septembre 1999, était en droit de réclamer les redevances de gérance prévues par ce contrat de bail à ferme non agricole, en particulier le fermage du mois d'octobre 2000. Etant donné que B. _____ SA a valablement cédé à A. _____ SA le contrat de gérance, les fermages d'octobre 1999 à septembre 2000 étaient dus à celle-ci, de sorte qu'aucune compensation ne pouvait entrer en ligne de compte avec le loyer, les charges et la redevance de gérance d'octobre 2000, qui sont demeurés impayés. Comme les conditions de l'art. 257d CO étaient réunies, la Chambre d'appel a considéré que l'action en évacuation basée sur le droit du bail devait être admise. Quant à l'action en évacuation fondée sur le droit du bail à ferme, elle devait être également accueillie, mais seulement à la requête de A. _____ SA, car le contrat de gérance n'avait pas été cédé à dame U. _____.

C.

Les défenderesses forment, parallèlement, devant le Tribunal fédéral un recours de droit public et un recours en réforme contre l'arrêt cantonal. Dans le recours de droit public, elles concluent à l'annulation de cette décision.

A. _____ SA, représentée par son directeur T. _____, lequel s'est dit également représentant de dame U. _____, conclut au rejet du recours et à la confirmation de l'arrêt attaqué.

L'autorité cantonale déclare persister dans les termes de son arrêt.

Le Tribunal fédéral considère en droit:

1.

1.1 Conformément à la règle générale de l'art. 57 al. 5 OJ, il y a lieu de statuer d'abord sur le recours de droit public.

1.2 Le recours de droit public au Tribunal fédéral est ouvert contre une décision cantonale pour violation des droits constitutionnels des citoyens (art. 84 al. 1 let. a OJ).

Le jugement rendu par la cour cantonale, qui est final, n'est susceptible d'aucun autre moyen de droit sur le plan fédéral ou cantonal dans la mesure où les parties recourantes invoquent la violation directe d'un droit de rang constitutionnel, de sorte que la règle de la subsidiarité du recours de droit public est respectée (art. 84 al. 2 et 86 al. 1 OJ). En revanche, si les recourantes soulèvent une question relevant de l'application du droit fédéral, le grief n'est pas recevable, parce qu'il pouvait faire l'objet d'un recours en réforme (art. 43 al. 1 et 84 al. 2 OJ).

Les recourantes sont personnellement touchées par la décision attaquée, qui prononce leur expulsion des locaux qu'elles occupent, de sorte qu'elles ont un intérêt personnel, actuel et juridiquement protégé à ce que cette décision n'ait pas été prise en violation de leurs droits constitutionnels; en

conséquence, elles ont qualité pour recourir (art. 88 OJ).

1.3 Sous réserve d'exceptions non réalisées en l'espèce, le recours de droit public n'est qu'une voie de cassation et ne peut tendre qu'à l'annulation de la décision attaquée (ATF 127 II 1 consid. 2c; ATF 127 III 279 consid. 1b). Dans la mesure où les intimées proposent autre chose que l'irrecevabilité du recours ou son rejet, leurs conclusions sont donc irrecevables.

1.4 Saisi d'un recours de droit public, le Tribunal fédéral n'examine que les griefs d'ordre constitutionnel invoqués et suffisamment motivés dans l'acte de recours (art. 90 al. 1 let. b OJ; ATF 127 I 38 consid. 3c; 127 III 279 consid. 1c; 126 III 524 consid. 1c, 534 consid. 1b).

2.

2.1 Invoquant la violation de leur droit d'être entendues, les recourantes soutiennent tout d'abord que les intimées auraient dû établir leur qualité de sous-bailleresse. Or les demanderesses n'auraient produit aucun document probant à cet égard. Ainsi, il y aurait lieu de nourrir des doutes sur l'authenticité du courrier adressé par B. _____ SA à A. _____ SA le 26 septembre 1999, car ce pli émanerait d'une intimée et serait adressé à l'autre intimée.

A suivre les défenderesses, le bail principal passé entre la SI C. _____ et B. _____ SA se serait éteint et un nouveau bail aurait été conclu entre la bailleresse et A. _____ SA, auquel se serait superposé un bail de sous-location dont la masse en faillite de B. _____ SA serait demeurée partie. Pour ne pas l'avoir reconnu, la Chambre d'appel aurait enfreint le principe de la relativité des conventions.

Le recourantes déclarent contester le contenu de la lettre écrite par A. _____ SA le 22 février 2000, dont il résulterait que celle-ci a admis la sous-location des locaux aux défenderesses. Elles prétendent encore qu'elles ont toujours payé leurs loyers à F. _____, laquelle a agi indifféremment pour la bailleresse, les intimées ou B. _____ SA, de sorte qu'il était impossible aux défenderesses de savoir qui était le véritable destinataire de leurs versements.

2.1.1 La qualité pour agir et la qualité pour défendre sont des questions de droit matériel; elles relèvent par conséquent du droit privé fédéral dans les actions soumises à ce droit (ATF 125 III 82 consid. 1a; 123 III 60 consid. 3a), dont la censure revient à la juridiction fédérale de réforme. Par conséquent, dès l'instant où la présente cause ressortit, comme on le verra en instance de réforme, à l'application du droit du bail à loyer (art. 253 ss CO) et du droit du bail à ferme (art. 275 ss CO), les recourantes, en vertu de la subsidiarité absolue du recours de droit public, ne sont pas recevables à remettre en cause dans la présente instance la légitimation active des demanderesses et la légitimation passive des défenderesses.

2.1.2 Cela posé, il apparaît que le moyen est dirigé contre l'appréciation des preuves opérée par la cour cantonale. Les recourantes ne prétendent pas en effet que la Chambre d'appel n'a pas satisfait à son obligation de motiver sa décision afin que le justiciable puisse la comprendre, l'attaquer utilement et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle (cf. à ce propos ATF 126 I 97 consid. 2b; 125 II 369 consid. 2c; 124 II 146 consid. 2a). Et elles ne soutiennent pas - à bon droit - que l'autorité cantonale n'a pas satisfait à son devoir minimum d'examiner et de traiter les problèmes pertinents (cf. sur cette notion ATF 126 I 97 consid. 2b; 122 IV 8 consid. 2c).

Selon la jurisprudence, l'arbitraire, prohibé par l'art. 9 Cst., ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution pourrait entrer en considération ou même qu'elle serait préférable; le Tribunal fédéral ne s'écarte de la décision attaquée que lorsque celle-ci est manifestement insoutenable, qu'elle se trouve en contradiction claire avec la situation de fait, qu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique indiscuté, ou encore lorsqu'elle heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. Pour qu'une décision soit annulée pour cause d'arbitraire, il ne suffit pas que la motivation formulée soit insoutenable, il faut encore que la décision apparaisse arbitraire dans son résultat (ATF 127 I 54 consid. 2b, 60 consid. 5a p. 70; 126 I 168 consid. 3a; 125 I 166 consid. 2a).

S'agissant plus précisément de l'appréciation des preuves, le juge tombe dans l'arbitraire si, sans raison sérieuse, il omet de prendre en considération un élément important propre à modifier la décision, s'il se fonde sur un moyen manifestement inapte à apporter la preuve, s'il a, de manière évidente, mal compris le sens et la portée d'un moyen de preuve ou encore si, sur la base des éléments réunis, il a fait des déductions insoutenables. Le grief tiré de l'appréciation arbitraire des preuves ne peut être pris en considération que si son admission est de nature à modifier le sort du litige, ce qui n'est pas le cas lorsqu'il vise une constatation de fait n'ayant aucune incidence sur l'application du droit.

2.1.3 Contrairement aux allégations des recourantes, le courrier incriminé du 26 septembre 1999, s'il est bien adressé à l'intimée A. _____ SA, n'émane pas de l'autre intimée, mais bien de la société B. _____ SA. Le seul fait que l'intimée dame U. _____, qui a signé ce pli, était l'administratrice

de l'expéditrice - point que l'autorité cantonale a expressément mentionné à la page 3, 3e paragraphe, de l'arrêt déferé - ne suffit pas à mettre en doute l'authenticité de cette écriture. Les recourantes n'invoquent d'ailleurs aucun élément qui serait susceptible de faire admettre la fausseté de ce document. Cette branche du grief est dénuée de fondement.

On ne voit pas en quoi la Chambre d'appel aurait commis arbitraire en retenant, sur la base du courrier du 22 février 2000 adressé par A. _____ SA aux défenderesses, que cette société a indiqué aux sous-locataires avoir repris le bail de l'arcade que leur sous-louait précédemment B. _____ SA, dès lors que cette constatation découle explicitement de la première phrase du corps de cette lettre. Il semble que les recourantes entendent reprocher à la cour cantonale de n'avoir pas vu dans la résiliation de bail qui leur a été signifiée dans ce même pli un congé-vente proscrit par l'art. 271a al. 1 let. c CO. Outre qu'il s'agit là d'une question ayant trait à l'application du droit fédéral, dont le Tribunal fédéral ne saurait connaître en instance de recours de droit public, elle n'exerce aucune influence sur la solution du litige, puisqu'un congé a été notifié aux sous-locataires postérieurement, à savoir le 9 janvier 2001, pour défaut de paiement.

Enfin, la cour cantonale n'a pas ignoré que les défenderesses ont versé jusqu'en septembre 2000 les loyers, redevances de gérance et charges pour l'établissement "E. _____" à la régie F. _____, représentante de la propriétaire de l'immeuble. Quant au point de savoir comment cette attitude des recourantes pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances, il concerne d'abord l'application du droit fédéral, et singulièrement l'interprétation des manifestations de volonté selon la théorie de la confiance.

Le moyen est infondé à supposer qu'il soit recevable.

2.2 Se prévalant d'une nouvelle violation de leur droit d'être entendues, les recourantes reprochent à la Chambre d'appel de leur avoir refusé le droit d'administrer des preuves afin de déterminer si les intimées sont devenues locataires des locaux abritant l'établissement "E. _____". L'autorité cantonale aurait ainsi dû entendre le responsable de la masse en faillite du propriétaire de l'immeuble, les organes de F. _____ et le directeur du restaurant "D. _____".

2.2.1 Comme les recourantes n'invoquent pas la violation de normes de droit cantonal protégeant leur droit d'être entendues, le grief doit être examiné exclusivement à la lumière de l'art. 29 al. 2 Cst.

Selon la jurisprudence, le droit d'être entendu - tel qu'il était déduit de l'art. 4 aCst. et tel qu'il est désormais garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. - comprend en particulier le droit pour le justiciable de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, celui de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision, celui d'avoir accès au dossier, celui de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leurs propos (ATF 126 I 15 consid. 2a; 124 I 49 consid. 3a, 241 consid. 2; 124 V 180 consid. 1a). S'agissant plus précisément du droit de fournir des preuves, la jurisprudence a exposé que l'autorité avait l'obligation de donner suite aux offres de preuve présentées en temps utile et dans les formes requises, à moins qu'elles ne soient manifestement inaptes à apporter la preuve ou qu'il s'agisse de prouver un fait sans pertinence (ATF 115 la 8 consid. 2b). Cela n'empêche toutefois pas le juge de refuser une mesure probatoire si, en appréciant d'une manière non arbitraire les preuves déjà apportées, il parvient à la conclusion que les faits pertinents sont établis et qu'un résultat même favorable au recourant de la mesure probatoire

sollicitée ne pourrait plus modifier sa conviction (ATF 125 I 127 consid. 6c/cc p. 135; 124 I 208 consid. 4a, 274 consid. 5b p. 285; 122 II 464 consid. 4a et les arrêts cités).

2.2.2 En l'occurrence, les recourantes n'ont jamais démontré avoir présenté à temps et conformément aux exigences de la procédure cantonale les moyens de preuve évoqués. Il n'importe.

En effet, il résulte du dossier que les intimées ont déposé devant le Tribunal des baux et loyers le 27 avril 2001 le bail convenu entre la SI C. _____, en qualité de bailleuse, et les demanderesses, en qualité de locataires, daté du 29 octobre 1999, qui avait trait aux deux arcades sises au rez-de-chaussée de l'immeuble concerné. Conclu pour cinq ans, le contrat débutait le 1er novembre 1999. En outre, selon l'art. 4 des "clauses particulières" dudit bail, l'ancienne locataire des locaux intervenait au contrat de bail et déclarait formellement "mettre fin" à son bail avec effet au 30 octobre 1999.

Devant cette preuve documentaire, contre laquelle les défenderesses ne se sont jamais inscrites en faux, la Chambre d'appel pouvait sans le moindre arbitraire considérer qu'il était établi que, depuis le mois de novembre 1999, les intimées étaient devenues les locataires de l'arcade dans laquelle est exploité le snack-bar thaï, de sorte que, par une appréciation anticipée des preuves offertes, il n'était

plus nécessaire d'entendre sur ce point des témoins.

Le moyen est privé de fondement, à supposer qu'il soit recevable.

2.3 Les recourantes prétendent encore en vrac que la cour cantonale a violé leur droit à la preuve consacré par l'art. 8 CC, enfreint l'art. 274d CO en méconnaissant la portée du principe de l'instruction d'office et ignoré les effets de la compensation entraînés par l'art. 124 CO.

Tous ces griefs, qui concernent l'application du droit fédéral, pouvaient être présentés en instance de réforme, voie de droit qui est ouverte in casu et que les défenderesses ont d'ailleurs saisie. Vu la subsidiarité du recours de droit public, ils sont donc irrecevables.

2.4 Dans un dernier moyen, les recourantes se réfèrent aux art. 6 par. 1 CEDH, 14 par. 1 Pacte ONU II et 30 al. 1 Cst. Elles prétendent que, puisque aucun bail n'a été passé entre les parties, les intimées ne pouvaient saisir la juridiction spéciale chargée de trancher les litiges relatifs à de tels contrats, mais auraient dû agir par la voie civile ordinaire devant le Tribunal de première instance de Genève.

Les références aux art. 6 par. 1 CEDH et 14 par. 1 Pacte ONU II sont superflues dans la mesure où la protection conventionnelle n'est pas plus étendue que les garanties de procédure judiciaire résultant de l'art. 30 al. 1 Cst. (cf. ATF 126 I 68 consid. 3a p. 73, 228 consid. 2a p. 230).

Selon les faits de procédure, dont les recourantes ne prétendent pas qu'ils ont été retenus arbitrairement, ces dernières ont tout d'abord déposé le 9 février 2001 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du canton de Genève une requête en constatation de nullité du congé qui leur avait été notifié le 9 janvier 2001, subsidiairement en annulation dudit congé, et plus subsidiairement en prolongation de leur bail. La cause n'ayant pas été conciliée, les défenderesses ont ensuite introduit action devant le Tribunal des baux et loyers le 22 mai 2001.

La juridiction spéciale instituée par le législateur genevois pour juger des différends en matière de bail à loyer et de bail à ferme non agricole portant sur une chose immobilière comprend notamment la Commission de conciliation en matière de baux et loyers et le Tribunal des baux et loyers (cf. Bertossa/Gaillard/Guyet/Schmidt, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 1 ad art. 426 LPC gen.). Cette juridiction a la compétence de trancher les litiges dans lesquels les parties sont ou étaient liées par un contrat de bail ou par un contrat de bail à ferme non agricole (Bertossa/Gaillard/Guyet/Schmidt, op. cit., n. 2 ad art. 426 LPC gen.).

Il appert donc qu'en instance cantonale les recourantes, alors qu'elles étaient déjà assistées d'un mandataire professionnel, ont estimé que la querelle ressortissait à la compétence de la juridiction spéciale susmentionnée. Ce n'est qu'après avoir été déboutée qu'elles soutiennent désormais que la cause relevait de la juridiction civile ordinaire.

Il suit de là que les recourantes adoptent, pour les besoins de la cause, une attitude procédurale contradictoire, clairement constitutive d'un abus de droit (venire contra factum proprium).

Le moyen, qui confine à la témérité, est dénué de tout fondement.

3.

Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité. Les recourantes, qui succombent, supporteront solidairement les frais judiciaires (art. 156 al. 1 OJ). Elles n'auront toutefois pas à verser de dépens aux intimées, qui n'étaient pas assistées d'un avocat dans la présente instance et n'ont pas fait valoir de dépenses particulières.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

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

2.

Un émolument judiciaire de 2000 fr. est mis solidairement à la charge des recourantes.

3.

Le présent arrêt est communiqué en copie aux parties et à la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève.

Lausanne, le 8 octobre 2002

Au nom de la Ire Cour civile

du Tribunal fédéral suisse

Le président: Le greffier: