Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.167/2002 /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._____,
défenderesses et recourantes,
toutes deux représentées par Me Jean-Jacques Wicky, avocat, rue Marignac 9, 1211 Genève 12,

contre

A._____ SA,
dame U._____, avenue Wendt 59, 1203 Genève
demanderesses et intimées.

transfert du bail à ferme à un tiers; bail à loyer tacite

(recours en réforme 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 Ď._____.

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 Ë._____, 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 Ď._____ 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 de-

voir 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 Ä._____ët Ë._____, 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 ëlauses particulièresdont les dernières dispositions avaient la teneur suivante:
Ärt. 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._____, ëe 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 Ë._____ët 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 demanderesses), 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 demanderesses, 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.
Parallèlement à un recours de droit public qui a été rejeté dans la mesure de sa recevabilité par arrêt de ce jour, les défenderesses exercent un recours en réforme au Tribunal fédéral contre l'arrêt cantonal. Elles concluent principalement à ce qu'il soit dit, d'une part, que les demanderesses ne sont pas devenues bailleresses des défenderesses et n'ont aucune prétention contractuelle à faire valoir de ce fait, et, d'autre part, qu'elles ne sont pas devenues locataires de l'arcade occupée par les recourantes et n'ont ainsi aucune prétention à élever de l'occupation de ces locaux par ces dernières. Subsidiairement, les recourantes requièrent qu'il soit dit qu'elles n'ont aucune dette résultant d'un contrat de bail envers A._____ SA et/ou dame U._____ et, par conséquent, que le congé qui leur a été donné est nul et de nul effet. Plus subsidiairement, elles concluent au renvoi de la cause äux instances cantonales afin qu'elles instruisent plus avant sur la légitimation de A._____ SA (et/ou dame U._____), ainsi que, cas échéant, sur la compétence de la juridiction des baux et loyers en l'absence de contrat de bail. Encore plus subsidiairement, les recourantes sollicitent le renvoi de la cause en instance cantonale afin
qu'il soit instruit plus avant sur la compensation qu'elles ont invoquée.

Les intimées proposent le rejet du recours et la confirmation de l'arrêt déféré.

Le Tribunal fédéral considère en droit:
1.
1.1 L'arrêt attaqué, qui prononce l'expulsion des sous-locataires en statuant sur le fond du droit, constitue une décision finale au sens de l'art. 48 OJ (ATF 122 III 92 consid. 2b).

La valeur litigieuse se calcule en fonction de la période pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé peut être donné ou l'a été effectivement. En l'occurrence, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse correspond à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO, auquel renvoie l'art. 300 al. 1 CO, consacre l'annulabilité d'une résiliation (arrêt 4C.310/1996, consid. 2 in: SJ 1997 p. 493). Comme les loyers, gérances et charges qu'ont versé les recourantes jusqu'en septembre 2000 s'élevaient mensuellement à 4100 fr., la limite de 8000 fr. fixée par l'art. 46 OJ pour la recevabilité du recours en réforme est sans conteste atteinte.
1.2 Le recours en réforme est ouvert pour violation du droit fédéral (art. 43 al. 1 OJ). Il ne permet en revanche pas d'invoquer la violation directe d'un droit de rang constitutionnel (art. 43 al. 1 2e phrase OJ) ou la violation du droit cantonal (ATF 127 III 248 consid. 2c et les arrêts cités).
Saisi d'un recours en réforme, le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement sur la base des faits contenus dans la décision attaquée, à moins que des dispositions fédérales en matière de preuve n'aient été violées, qu'il y ait lieu à rectification de constatations reposant sur une inadvertance manifeste (art. 63 al. 2 OJ) ou qu'il faille compléter les constatations de l'autorité cantonale parce que celle-ci n'a pas tenu compte de faits pertinents et régulièrement allégués (art. 64 OJ; ATF 127 III 248 ibidem). Dans la mesure où une partie recourante présente un état de fait qui s'écarte de celui contenu dans la décision attaquée, sans se prévaloir avec précision de l'une des exceptions qui viennent d'être rappelées, il n'est pas possible d'en tenir compte (ATF 127 III 248 consid. 2c). Il ne peut être présenté de griefs contre les constatations de fait, ni de faits ou de moyens de preuve nouveaux (art. 55 al. 1 let. c OJ). Le recours n'est pas ouvert pour se plaindre de l'appréciation des preuves et des constatations de fait qui en découlent (ATF 127 III 543 consid. 2c; 126 III 189 consid. 2a; 125 III 78 consid. 3a).
Si le Tribunal fédéral ne saurait aller au-delà des conclusions des parties, lesquelles ne peuvent en prendre de nouvelles (art. 55 al. 1 let. b in fine OJ), il n'est lié ni par les motifs qu'elles invoquent (art. 63 al. 1 OJ), ni par ceux de la décision cantonale (art. 63 al. 3 OJ; ATF 127 III 248 consid. 2c; 126 III 59 consid. 2a). Le Tribunal fédéral peut donc admettre un recours pour d'autres motifs que ceux invoqués par la partie recourante; il peut aussi rejeter un recours en opérant une substitution de motifs, c'est-à-dire en adoptant une autre argumentation juridique que celle retenue par la cour cantonale (ATF 127 III 248 consid. 2c).
2.
2.1 D'après les recourantes, les intimées n'ont pas établi leur qualité de parties au bail qui aurait lié les premières à la SI C._____. A les en croire, après l'extinction du bail principal le 30 septembre 1999, seul un nouveau bail aurait pu naître entre la bailleresse et A._____ SA, mais, dans ce cas, l'autre partie au contrat de sous-bail serait demeurée la masse en faillite de B._____ SA. Lorsque le bail principal a pris fin, les recourantes se seraient trouvées sans bailleresse légitimée dès cette date. Les défenderesses relèvent que dès l'instant où F._____ agissait indifféremment pour les demanderesses, la SI C._____ et B._____ SA, il leur était impossible de savoir qui était le destinataire de leurs versements. Les recourantes en concluent que la Chambre d'appel a violé le droit fédéral, et singulièrement les art. 8 CC et 274d CO, pour avoir admis la légitimation active et passive des intimées comme sous-bailleresses.
2.2 La question de la qualité pour agir dans un procès civil relève du fondement matériel de l'action et doit être examinée d'office, que soit applicable la maxime des débats ou la maxime inquisitoriale sociale instaurée en droit du bail par l'art. 274d al. 3 CO. L'absence de cette qualité entraîne non pas l'irrecevabilité de la demande, mais son rejet. Pour trancher cette question, qui porte sur la titularité du droit invoqué en justice, il faut déterminer si la partie demanderesse est bien le sujet actif de ce droit (ATF 125 III 82 consid. 1a; 123 III 60 consid. 3a; 114 II 345 consid. 3a et les références). Il appartient au demandeur de prouver les faits dont il déduit sa qualité pour agir (art. 8 CC; ATF 123 III 60 consid. 3a).
Afin de bien saisir la portée juridique du déroulement des événements, les différentes relations contractuelles

qui se sont nouées seront étudiées par ordre chronologique.
2.3 Il résulte de l'état de fait définitif (art. 63 al. 2 OJ) qu'à une date indéterminée la SI C._____ a loué des locaux à usage de restaurant à la société B._____ SA. Celle-ci a sous-loué le 15 octobre 1998 une partie des locaux aux défenderesses pour l'exploitation d'un snack-bar thaï, moyennant le versement annuellement d'une redevance de gérance libre de 24 000 fr. et d'un loyer du même montant, avec des acomptes de charges de 1200 fr.

Il sied de déterminer si ce contrat de sous-location constituait un bail à loyer (art. 253 CO) ou un bail à ferme non agricole (art. 275 CO).
Le bail à ferme se distingue du bail à loyer par l'objet du contrat. Le bailleur ne cède pas à son cocontractant l'usage de n'importe quelle chose, mais l'usage d'un bien ou d'un droit productif, dont le fermier peut percevoir les fruits ou les produits (cf. art. 275 CO). Il y a bail à ferme notamment lorsque le bailleur cède l'exploitation d'une entreprise entièrement équipée, c'est-à-dire d'un outil de production; en revanche, il faut retenir la qualification de bail à loyer s'il cède des locaux qu'il appartient au cocontractant d'aménager pour en faire une entreprise productive (ATF 4C.145/2002 du 19 août 2002, consid. 2.1). La mise en gérance libre d'un établissement public complètement équipé donne lieu à un bail à ferme non agricole (Lachat, Le bail à loyer, p. 55 n. 2.1; Tercier, Les contrats spéciaux, 2e éd., n. 2172). En l'espèce, il n'est pas établi que les recourantes aient dû modifier les locaux sous-loués pour ouvrir le snack-bar en cause. Partant, le contrat conclu entre B._____ SA et les recourantes doit être qualifié de sous-affermage au sens de l'art. 291 CO.
2.4 La cour cantonale a retenu souverainement que le 26 septembre 1999, B._____ SA a cédé à l'intimée A._____ SA le contrat de gérance portant sur le 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 n'a pas été constaté que le bénéficiaire de la cession ait versé un quelconque montant au transférant.

L'analyse de cet acte juridique n'est pas simple. Il convient toutefois d'admettre que, de façon insolite, B._____ SA, locataire principal de la SI C._____, a voulu diviser le contrat de sous-affermage passé avec les recourantes en deux volets: la gérance libre et le bail à loyer (cf., pour un tel cas de figure, arrêt 4C. 43/2000 du 21 mai 2001, consid. 2c).

Le sort de ces deux nouvelles conventions doit être examiné séparément, afin de déterminer si les demanderesses peuvent en déduire des prétentions à l'encontre des défenderesses.
2.4.1 La cession par B._____ SA du contrat de gérance à A._____ SA s'apparente à un transfert à un tiers d'un bail à ferme de locaux commerciaux comme l'entend l'art. 292 CO, soumis à la condition (suspensive) que le reprenant devienne le locataire principal de la société propriétaire au plus tôt le 1er octobre 1999.
Les recourantes semblent trouver étrange que la cession de la gérance l'ait été vraisemblablement à titre gratuit. L'art. 19 al. 1 CO confère pourtant aux cocontractants le libre choix de l'objet du contrat, qui comprend singulièrement la liberté de fixer l'étendue de chaque prestation contractuelle (cf. Pierre Engel, Traité des obligations en droit suisse, 2e éd., p. 103/104). Mais la gratuité de la cession de la gérance en question peut s'expliquer en l'occurrence par le fait que les deux sociétés impliquées dans l'opération comptaient, au nombre de leurs administrateurs, le même M._____ (art. 64 al. 2 OJ). La participation d'une même personne à la formation de la volonté des deux sociétés anonymes contractantes ne rend pas surprenante la circonstance que la cession du contrat ait été effectuée sans qu'une contrepartie financière fût versée.

L'art. 292 CO renvoie à l'art. 263 CO, qui prescrit que le bailleur doit consentir au transfert du bail (al. 1). Le consentement du bailleur est une condition suspensive du transfert. Pour des raisons de preuve, l'art. 263 al. 1 CO exige que le consentement soit donné sous la forme écrite (ATF 125 III 226 consid. 2b et les références doctrinales). L'opinion majoritaire est toutefois d'avis que le bailleur abuse de son droit s'il se prévaut de l'absence de forme écrite alors qu'il a accepté le transfert par acte concluant (David Lachat, Le bail à loyer, p. 387, n. 3.3.5; Peter Higi, Commentaire zurichois, n. 28 ad art. 263 CO; Richard Barbey, Le transfert du bail commercial (art. 263 CO), SJ 1992, p. 58 s., ch. 47; Christophe Reymond, Le transfert du bail commercial, Questions de droit / Centre patronal (Lausanne) 2001, no 9, p. 8; plus nuancé SVIT-Kommentar Mietrecht II, n. 10 ad art. 263 CO).
Il suit de là que le transfert du contrat de gérance à la demanderesse A._____ SA était ainsi assorti de deux

conditions suspensives, soit, d'une part, la conclusion par la société reprenante d'un bail principal avec la SI C._____ à partir du 1er octobre 1999, et, d'autre part, l'accord du bailleur au transfert. Or, ces deux conditions se sont bel et bien réalisées.

En effet, par contrat du 29 octobre 1999, la SI C._____ a remis à bail aux demanderesses dès le 1er novembre 1999 les deux arcades de l'immeuble où se trouvent les établissements Ď._____ët Ë._____.

Par ailleurs, à teneur de l'art. 5 des clauses particulières du bail, les intimées ont déclaré reprendre intégralement l'ensemble des dettes de B._____ SA et dame U._____ envers la société propriétaire. Cette reprise de dettes, que la bailleresse a dûment acceptée par écrit en signant le bail précité, a eu notamment pour conséquence que les demanderesses étaient désormais subrogées à B._____ SA dans le contrat de gérance, ce qui correspond bien au statut juridique que revêt à l'endroit du bailleur le bénéficiaire du transfert d'un bail commercial (art. 263 al. 3 CO par renvoi de l'art. 292 CO; cf. Lachat, op. cit., p. 389 ch. 3.4.1; Higi, op. cit., n. 46 et n. 47 ad art. 263 CO). On ne saurait raisonnablement expliquer autrement, dans le contexte de l'affaire, la présence d'un telle clause dans la convention du 29 octobre 1999.
Partant, dès le 1er novembre 1999, l'intimée A._____ SA a repris le volet du contrat de sous-affermage correspondant au contrat de gérance portant sur l'établissement Ë._____, ainsi que l'a jugé la Chambre d'appel, de sorte qu'elle était en droit de percevoir des défenderesses le montant de la gérance libre, arrêté à 2000 fr. par mois.

2.4.2 L'autorité cantonale a retenu que le contrat du 15 octobre 1998 était lié au contrat de bail principal (arrêt déféré p. 2 in fine). Il s'ensuit que le contrat principal de bail à ferme qui liait B._____ SA à la SI C._____ devait en tout cas durer jusqu'au 31 octobre 2000, qui était la date d'échéance de l'accord de sous-affermage en l'absence de reconduction.

Il résulte pourtant de l'art. 4 des c̈lauses particulièresd̈u bail à loyer passé le 29 octobre 1999 entre la SI C._____ et les demanderesses que B._____ SA et son administratrice dame U._____ intervenaient audit contrat afin de mettre fin au bail de B._____ SA pour le 30 octobre 1999.

L'interprétation de cette manifestation de volonté selon la théorie de la confiance (sur le principe de la confiance et le pouvoir d'examen du Tribunal fédéral: cf. ATF 127 III 248 consid. 3a, 444 consid. 1b) permet de poser que la société propriétaire de l'immeuble en cause et B._____ SA ont entendu résilier prématurément le bail à ferme qui les liait par une convention de résiliation (Aufhebungsvertrag). On peut effectivement mettre un terme en tout temps à un bail, comme à tout rapport d'obligation, en passant un tel accord qui constitue, par application analogique de l'art. 115 CO, un contrat de disposition dont la validité ne dépend pas du respect d'une forme spéciale (ATF 95 II 419 consid. 2d; Higi, op. cit., n. 17 et n. 18 ad art. 255 CO et n. 12 ss ad Vorbemerkungen zu Art. 266 -266o CO; SVIT-Kommentar Mietrecht II, n. 16 ad Vorbemerkungen zu Art. 266 -266o CO; Roger Weber/Peter Zihlmann, Commentaire bâlois, n. 2 ad art. 255 CO).
Dès l'instant où le bail principal entre la société propriétaire et B._____ SA a pris fin, d'entente entre les contractants, le 30 octobre 1999, le second volet du contrat de sous-affermage du 15 octobre 1998, à savoir le bail à loyer, s'est éteint à la même date. De fait, du moment que la sous-location se caractérise par la superposition de deux contrats portant sur le même objet (ATF 124 III 62 consid. 2b), la poursuite de la sous-location devient impossible à l'expiration du bail principal (Lachat, op. cit., p. 383, n. 2.3.5).

D'après les constatations de l'arrêt déféré, aucun bail de sous-location écrit n'a été conclu entre les recourantes et les intimées, qui sont devenues, par la conclusion du bail commercial du 29 octobre 1999, les locataires principales des arcades de l'immeuble concerné à compter du 1er novembre 1999. Mais les recourantes ont continué d'occuper les locaux qu'elles avaient sous-loués et ont payé, jusqu'en septembre 2000, notamment le loyer de sous-location - tel qu'il avait été fixé dans le contrat éteint - à la régie F._____, comme cela avait été convenu dans ledit contrat. A cela s'ajoute que l'intimée A._____ SA ne s'est pas opposée à la sous-location des locaux en question, puisqu'elle s'est plainte, dans son courrier du 22 février 2000 aux sous-locataires, que ces dernières avaient deux mois de retard dans le paiement du loyer. Dans ces circonstances, il y a lieu de déduire, à partir de l'interprétation de l'attitude et des déclarations des parties selon le principe de la

confiance, la conclusion entre celles-ci, à partir du 31 octobre 1999, d'un sous-bail à loyer par actes concluants, aux mêmes conditions que celles qui étaient convenues dans l'acte du 15 octobre 1998 (art. 1 al. 2 CO; Lachat, op. cit., p. 118, n.
4.5.1).

Arrivé à ce stade du raisonnement, on voit donc que les demanderesses, titulaires du contrat de sous-location qui a remplacé le second volet du contrat de sous-affermage (soit le bail à loyer qui liait B._____ SA aux recourantes), étaient parfaitement en droit d'exiger des défenderesses le paiement d'un loyer de 2000 fr. par mois, plus un acompte mensuel de chauffage de 100 fr.

C'est donc sans violer le droit fédéral, et singulièrement l'art. 8 CC, que la cour cantonale a considéré, d'un côté, que A._____ SA avait prouvé être habilitée à réclamer aux recourantes les redevances de gérance, arrêtées à 2000 fr. par mois, et, de l'autre, que les demanderesses avaient établi être légitimées à exiger des sous-locataires le versement de loyers, se montant mensuellement, avec les charges, à 2100 fr.
3.
Les défenderesses reconnaissent qu'elles n'ont pas payé le montant du loyer, les charges et la redevance de gérance du mois d'octobre 2000. Elles prétendent néanmoins vouloir compenser au sens des art. 120 ss CO le loyer dû, et les loyers ultérieurs qu'elles n'ont plus payés, avec les redevances de gérances qu'elles auraient versées ïnutilementäux demanderesses entre le 1er octobre 1999 et le 30 septembre 2000, puisque celles-ci ne seraient ïpas devenues parties au bail.
Comme les recourantes ne sont titulaires d'aucune créance à l'encontre des intimées, aucune compensation, susceptible d'empêcher la résiliation extraordinaire de l'art. 257d CO pour le bail à loyer et de l'art. 282 CO pour le bail à ferme, n'entre bien évidemment en considération.

Le moyen est privé de tout fondement.
4.
Dès l'instant où il est établi que les recourantes n'ont pas payé le loyer, les charges et la redevance de gérance d'octobre 2000 dans le délai de 60 jours que le conseil des deux demanderesses leur avait fixé en application de l'art. 282 al. 1 CO (délai qui est plus long que le délai minimal de l'art. 257d al. 1 CO), A._____ SA, s'agissant du contrat de gérance, et les deux demanderesses conjointement, s'agissant du bail à loyer, pouvaient résilier les contrats qui les concernaient pour la fin d'un mois, moyennant un délai de congé minimum de trente jours (art. 257d al. 2 et 282 al. 2 CO).

Il convient encore de préciser que le contrat de gérance et le contrat de sous-bail formaient, dans l'idée des parties, une unité juridique et économique indissociable au point de constituer un contrat complexe (sur cette figure juridique: ATF 107 II 144 consid. 2; Engel, op. cit., p. 176), aucun des contrats liés ne pouvant prendre fin séparément (le même, Contrats de droit suisse, 2e éd., p. 741/742).

Les demanderesses ont ainsi agi en pleine conformité avec le droit fédéral en résiliant les deux contrats liés le 9 janvier 2001 pour le 28 février 2001.

N'étant plus au bénéfice d'aucun titre pour demeurer dans les locaux qu'elles avaient sous-loués, les recourantes doivent les évacuer de leur personne et de leurs biens.
5.
En définitive, le recours doit être rejeté, l'arrêt attaqué étant confirmé. Vu l'issue du litige, les recourantes, qui succombent, supporteront solidairement les frais de justice (art. 156 al. 1 OJ). Elles verseront solidairement des dépens aux intimées, créancières solidaires, dès l'instant où ces dernières étaient encore représentées par un avocat lorsqu'elles ont déposé leur réponse (art. 159 al. 1 OJ).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.
Le recours est rejeté et l'arrêt attaqué est confirmé.

2.
Un émolument judiciaire de 2000 fr. est mis solidairement à la charge des recourantes.
3.
Les recourantes verseront solidairement aux intimées, créancières solidaires, une indemnité de 2500 fr. à titre de dépens.
4.
Le présent arrêt est communiqué 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: