Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.65/2003 /ech

Séance du 23 septembre 2003
Ire Cour civile

Composition
MM. et Mme les Juges Corboz, Président, Walter, Klett, Nyffeler et Favre.
Greffière: Mme Godat Zimmermann.

Parties
A._____,
B._____,
demanderesses et recourantes,
toutes les deux représentées par Me Pierre Daudin, avocat, rue du Stand 51, case Stand, 1211 Genève 11,

contre

C._____,
défenderesse et intimée, représentée par Me Eric Hess, avocat, rue de Beaumont 3, 1206 Genève.

Objet
demeure du locataire; congé contrevenant aux règles de la bonne foi

(recours en réforme contre l'arrêt de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève du 13 janvier 2003)

Faits:
A.
Par contrat du 27 septembre 1979, C._____ a pris à bail un appartement de huit pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis ..., à Genève; cet immeuble est la propriété de A._____ et B._____, représentées dans le rapport contractuel par la régie X._____. En 2000, le loyer mensuel s'élevait à 4'166 fr., auxquels s'ajoutait une provision pour charges de 400 fr.

Le 13 décembre 2000, le jacuzzi situé dans l'appartement du premier étage a débordé. L'inondation qui s'en est suivie a causé des dégâts dans la chambre à coucher, deux salons, un fumoir et la salle à manger de l'appartement loué par C._____. Une moquette et des meubles anciens appartenant à la locataire ont également été endommagés.

Par lettre du 29 décembre 2000, le conseil défendant à l'époque les intérêts de C._____ a dénoncé la situation à la régie X._____, précisant que sa mandante ne pouvait pas utiliser la chambre à coucher et l'un des salons; il a annoncé l'intention de sa cliente de réclamer une réduction de loyer à partir du 13 décembre 2000.

Dans sa réponse du 5 janvier 2001, la régie a rappelé à la locataire que l'un de ses collaborateurs s'était rendu immédiatement sur place, qu'elle avait informé son assureur du sinistre, qu'elle avait demandé des devis pour les travaux de remise en état et qu'elle avait fait installer des déshumidificateurs; en outre, C._____ était invitée à annoncer le cas de sa moquette endommagée à son assurance-ménage.

Le 12 février 2001, l'architecte mandaté par l'assureur des propriétaires, les entreprises de peinture/papiers-peints et de parqueterie ainsi que la locataire se sont retrouvés dans l'appartement du rez-de-chaussée. A cet-

te occasion, l'architecte a admis que le prix des travaux de peinture et papiers-peints consécutifs au sinistre s'élevait à 11'000 fr., sur un devis total de 18'714 fr.; par ailleurs, la remise en état du parquet du salon a été acceptée, celle du sol de la chambre à coucher devant faire l'objet d'un constat ultérieur. A la même époque, C._____ a fait établir deux devis estimant la remise en état des tableaux et du mobilier endommagés par l'inondation à 51'174 fr.55, respectivement 19'482 fr.

Le 21 mars 2001, la locataire, sous la plume de son conseil, a fait savoir à la régie qu'elle réclamait une réduction de loyer de 50% jusqu'à la fin des travaux. Par lettre du 5 avril 2001, X._____ a attiré l'attention de la locataire sur le fait que les travaux de tapisserie ne pouvaient être entrepris en raison de son opposition; le courrier ne contient rien au sujet de la demande de réduction de loyer.

Par avis comminatoire du 12 avril 2001, la régie a informé C._____ que les loyers de mars et avril 2001 étaient impayés; en conséquence, elle lui impartissait un délai de trente jours pour le règlement de l'arriéré s'élevant à 9'132 fr. et l'avertissait qu'en cas de non-paiement intégral à l'échéance, le bail pourrait être résilié en application de l'art. 257d al. 2 CO.

La locataire a protesté par lettre de son mandataire du 9 mai 2001; elle a annoncé en outre son intention de consigner le 50% des loyers échus à partir de mars 2001, à moins d'un accord des parties sur la quotité de la réduction de loyer.

Les travaux de remise en état de l'appartement se sont achevés à la fin mai ou au début juin 2001.

Par avis officiel du 14 juin 2001, la régie a résilié le bail pour le 31 juillet 2001, invoquant le non-paiement de l'arriéré de loyer malgré la mise en demeure du 12 avril 2001.
B.
B.a Une semaine plus tard, C._____ a consigné la moitié des loyers échus depuis mars 2001. Le 17 décembre 2001, la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du canton de Genève a rejeté la requête en validation déposée par la locataire, car la consignation était intervenue postérieurement à l'exécution des travaux.
B.b Le 13 juillet 2001, C._____ a ouvert action en annulation du congé, tenu pour contraire aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO.

De leur côté, A._____ et B._____ ont saisi la Commission de conciliation, puis le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève d'une requête en évacuation de l'appartement occupé par C._____.

Par jugement du 27 mars 2002, le Tribunal des baux et loyers a admis la validité de la résiliation du bail pour cause de demeure de la locataire et a condamné C._____ à évacuer l'appartement.

Statuant le 13 janvier 2003 sur appel de la locataire, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers a mis à néant le jugement de première instance, puis elle a annulé la résiliation du bail et débouté les bailleresses de leur requête en évacuation.
C.
A._____ et B._____ (les demanderesses) interjettent un recours en réforme. Elles demandent au Tribunal fédéral de constater la validité du congé signifié à la locataire et de condamner cette dernière à évacuer immédiatement l'appartement qu'elle occupe.

C._____ (la défenderesse) propose le rejet du recours.

Le Tribunal fédéral considère en droit:
1.
1.1 Interjeté par les parties qui ont succombé dans leurs conclusions, tendant en particulier à faire constater la validité de la résiliation du bail pour défaut de paiement du loyer, et dirigé contre un jugement final rendu en dernière instance cantonale par un tribunal supérieur (art. 48 al. 1 OJ) sur une contestation civile dont la valeur

litigieuse dépasse le seuil de 8'000 fr. (art. 46 OJ; cf. ATF 119 II 147 consid. 1; 111 II 384 consid. 1), le recours en réforme est en principe recevable, puisqu'il a été déposé en temps utile (art. 54 al. 1 OJ) et dans les formes requises (art. 55 OJ).
1.2 Saisi d'un tel recours, 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, régulièrement allégués et clairement établis (art. 64 OJ; ATF 127 III 248 consid. 2c; 126 III 59 consid. 2a).

Au surplus, la juridiction de réforme ne peut aller au-delà des conclusions des parties, mais elle n'est pas liée par les motifs invoqués dans les écritures (art. 63 al. 1 OJ), ni par l'argumentation juridique retenue par la cour cantonale (art. 63 al. 3 OJ; ATF 128 III 22 consid. 2e/cc; 127 III 248 consid. 2c; 126 III 59 consid. 2a).
2. En premier lieu, les demanderesses font valoir que l'arrêt attaqué est entaché de plusieurs inadvertances manifestes.
2.1 La jurisprudence n'admet l'existence d'une inadvertance manifeste, susceptible d'être rectifiée par le Tribunal fédéral en application de l'art. 63 al. 2 OJ, que lorsque l'autorité cantonale a omis de prendre en considération une pièce déterminée, versée au dossier, ou l'a mal lue, s'écartant par mégarde de sa teneur exacte, en particulier de son vrai sens littéral (ATF 115 II 399 consid. 2a; 109 II 159 consid. 2b; cf. également ATF 121 IV 104 consid. 2b). Tel est notamment le cas lorsque l'examen d'une pièce du dossier, qui n'a pas été prise en considération, révèle une erreur de fait évidente, qui ne peut s'expliquer que par l'inattention (Bernard Corboz, Le recours en réforme au Tribunal fédéral, in SJ 2000 II, p. 66). Par ailleurs, l'inadvertance invoquée doit porter sur une constatation propre à influer sur le sort du recours (cf. ATF 95 II 503 consid. 2a p. 507; Poudret, COJ II, n. 1.6.2 in fine ad art. 55 et n. 5.1. ad art. 63; Messmer/Imboden, Die eidgenössischen Rechtsmittel in Zivilsachen, p. 138).
2.2 Le montant exact de l'arriéré de loyers au moment de la requête d'expulsion n'apparaît pas pertinent pour juger du caractère abusif ou non de la résiliation du bail. Peu importe dès lors que la somme impayée s'élevât alors à 22'830 fr. plutôt qu'à 16'664 fr., comme indiqué par la cour cantonale. De même, pour juger de l'annulabilité du congé au sens de l'art. 271 CO, il n'est pas déterminant que, de septembre 2000 à février 2001, la locataire ait réglé son loyer avec un mois de retard.

En revanche, la cour cantonale a effectivement retenu à tort que les bailleresses ne s'étaient pas prononcées sur les demandes en réduction de loyer de la locataire. En effet, dans son courrier du 28 mai 2001, la régie soumet à la défenderesse une proposition de son assureur, tendant à la prise en charge de la perte de revenu locatif à raison de 50% pendant un mois et demi. De plus, dans une lettre du 12 juin 2001, la régie écrit à la locataire le passage suivant: «Pour notre part, nous estimons que la Compagnie d'assurances doit prendre en charge la réduction de loyer de 50%, au moins jusqu'à la fin du mois de mars.» Le fait que la régie ait gardé le silence sur les demandes de réduction de loyer formulées par la défenderesse a été l'un des éléments qui ont amené la cour cantonale à admettre le caractère abusif du congé signifié en date du 14 juin 2001. Il convient dès lors de modifier l'état de fait de l'arrêt attaqué, en ce sens que la régie a bel et bien répondu à la réclamation de la défenderesse, renvoyant cette dernière à la proposition de son assureur et admettant que celui-ci devait assumer une réduction de loyer de 50% au moins jusqu'à fin mars 2001. L'incidence de cette rectification sur le sort du litige sera examinée
ci-après.
3.
3.1 Dans un premier temps, la cour cantonale a admis que le congé notifié le 14 juin 2001 remplissait les conditions de l'art. 257d CO, puis elle l'a annulé sur la base de l'art. 271 CO, le considérant comme contraire aux règles de la bonne foi.
3.2 A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque, après réception de l'objet loué, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de règlement dans ce délai, il résiliera le bail. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les locaux d'habitation. L'art. 257d al. 2 CO spécifie que, faute de paiement dans le délai fixé, les baux d'habitations peuvent être résiliés moyennant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois.

En principe, le locataire en retard dans le paiement de son loyer est en demeure, ce qui justifie l'application de la procédure prévue à l'art. 257d CO (cf. ATF 119 II 232 consid. 3; Higi, Zürcher Kommentar, n. 12 ad art. 257d CO). Tel n'est toutefois pas le cas lorsque le bailleur est lui-même en demeure (art. 91 CO), par exemple parce qu'il n'a pas indiqué le numéro correct du compte sur lequel le paiement doit intervenir, ou lorsque le locataire a invoqué la compensation à temps (cf. art. 124 al. 1 CO; ATF 119 II 241 consid. 6b p. 247/248) ou encore lorsqu'il a valablement consigné le loyer (Higi, op. cit., n. 13-16 ad art. 257d CO; Lachat, Le bail à loyer, p. 210).

Selon Higi, un des moyens d'éviter la demeure consiste, pour le locataire confronté à un défaut de la chose louée, à déclarer clairement au bailleur qu'il réduit le loyer dans une mesure appropriée en raison dudit défaut; une telle déclaration consisterait en l'exercice d'un droit formateur dont les effets remonteraient au moment où le bailleur a eu ou aurait pu avoir connaissance du défaut (op. cit., n. 15 et 17 ad art. 257d CO, n. 21-28 ad art. 259d CO; cf. également Weber, Basler Kommentar, n. 3 ad art. 257d CO, n. 4 ad art 259d CO, pour lequel il suffirait même au locataire d'opposer son droit à une réduction de loyer fondée sur l'art. 259d CO à la prétention du bailleur qui entend résilier le bail pour cause de demeure). Pour Lachat, le locataire peut théoriquement invoquer en compensation la créance qu'il estime avoir en réduction de loyer, mais il court le risque de voir son bail résilié en application de l'art. 257d al. 2 CO s'il n'était pas fondé à le faire dans cette mesure (op. cit., p. 182 et p. 207).
3.3 Il est incontesté que la défenderesse n'a pas payé, dans le délai comminatoire, les loyers de mars et avril 2001, réclamés dans l'avis du 12 avril 2001. Quant à la consignation à laquelle la locataire s'est finalement résolue, elle était manifestement tardive.

Tout en admettant que les conditions d'une résiliation pour cause de demeure étaient réalisées, la cour cantonale a pourtant considéré, en se référant à Higi, que la prétention en réduction de loyer de la défenderesse avait été «exercée sous la forme d'un droit formateur pour les loyers à venir et d'une compensation pour ceux déjà acquittés, relatifs aux mensualités de décembre 2000 à février 2001».

La nature juridique de la prétention en réduction de loyer pour cause de défaut peut demeurer indécise en l'espèce. En effet, même si l'on entre par hypothèse dans les vues de Higi, les conditions d'une résiliation du bail sur la base de l'art. 257d CO sont réunies en l'occurrence pour les motifs suivants.

Premièrement, les déclarations de réduction de loyer des 21 mars et 9 mai 2001 ne pouvaient, en tout état de cause, empêcher la demeure de la locataire. En effet, la défenderesse a fait valoir une réduction de 50% du loyer jusqu'à la fin des travaux; or, pour les mois de mars et d'avril 2001, elle n'a rien versé du tout, de sorte qu'elle était, dans tous les cas, en demeure pour la moitié de chacun des deux loyers réclamés.

Par ailleurs, la compensation n'a lieu qu'autant que le débiteur fait connaître au créancier son intention de l'invoquer (art. 124 al. 1 CO). Il s'agit là d'une déclaration de volonté formatrice, qui doit faire connaître de manière claire et non équivoque la volonté de son auteur (Engel, Traité des obligations en droit suisse, 2e éd., p. 675 et les références). Or, dans le cas particulier, force est de constater qu'aucune déclaration de compensation ne ressort des faits établis par la cour cantonale; dans son courrier du 21 mars 2001, le mandataire de la défenderesse réclame uniquement une réduction de loyer de 50% jusqu'à la fin des travaux et sollicite une réponse rapide; dans sa lettre du 9 mai 2001, le même proteste contre l'avis comminatoire et annonce sa volonté de consigner le 50% des loyers échus depuis mars 2001. Rien n'indique que la défenderesse aurait, dans le délai de paiement imparti, invoqué la compensation avec ce qu'elle estimait avoir payé en trop. La dette de la locataire ne saurait donc avoir été éteinte par compensation, à supposer que celle-ci soit possible dans les circonstances de l'espèce.
4.
Selon l'arrêt attaqué, la résiliation pour non-paiement du loyer signifiée par les demanderesses est contraire à la bonne foi et doit être annulée en application de l'art. 271 CO. La cour cantonale a retenu tout d'abord que la prétention en réduction de loyer de la défenderesse jusqu'à la fin des travaux reposait sur des considérations légitimes dans l'ensemble. A partir de là, elle a estimé que les bailleresses auraient dû se prononcer sur les réclamations présentées par la locataire et ne pas exécuter la menace contenue dans l'avis du 12 avril 2001,

sachant qu'une partie non négligeable de leurs prétentions étaient mal fondées. Les juges précédents ont rappelé par ailleurs que la locataire occupait l'appartement en question depuis plus de vingt ans, qu'elle y hébergeait une parente âgée et qu'elle s'était trouvée exposée à un préjudice important qui résultait d'une inondation, dont elle ne portait aucune responsabilité.
4.1 Les demanderesses reprochent à la cour cantonale d'avoir méconnu l'art. 259g CO, qui consacre la possibilité pour le locataire de consigner le loyer si le défaut n'est pas réparé dans un certain délai.

A cet égard, le grief développé dans le recours est difficilement compréhensible. En effet, la cour cantonale n'a tiré aucune conséquence juridique de l'annonce de consignation contenue dans le courrier du 9 mai 2001 du mandataire de la locataire. Elle a simplement constaté que, tant dans cette lettre que dans le courrier du 21 mars 2001, la défenderesse avait fait valoir une réduction de loyer de 50% de décembre 2000 jusqu'à la fin des travaux. Le moyen fondé sur la violation de l'art. 259g CO tombe dès lors à faux.
4.2 Les demanderesses se plaignent également d'une violation de l'art. 271 al. 1 CO.
4.2.1 A côté d'une liste d'exemples où une résiliation émanant du bailleur est annulable (art. 271a al. 1 CO), la loi prévoit, de manière générale, que le congé, donné par l'une ou l'autre partie, est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO).

Selon la jurisprudence, la protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (cf. ATF 120 II 31 consid. 4a, 105 consid. 3 p. 108).

Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit « manifeste » au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 consid. 3 p. 108).

Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (arrêt 4C.267/2002 du 18 novembre 2002, consid. 2.2; arrêt 4C.305/1995 du 15 février 1996, consid. 4a). Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 120 II 31 consid. 4a p. 32). En revanche, le congé donné par le bailleur en vue d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé, mais non abusif, ne saurait, en règle générale, constituer un abus de droit (ATF 120 II 105 consid. 3b).

L'art. 271 al. 1 CO s'applique également lorsque la résiliation du bail a pour cause la demeure du locataire au sens de l'art. 257d CO. Le droit du bailleur de résilier le bail s'oppose alors à celui du locataire d'être protégé contre une résiliation abusive. Le juge ne peut annuler le congé litigieux que si celui-ci est inadmissible au regard de la jurisprudence relative à l'abus de droit et à la bonne foi; il faut des circonstances particulières pour que le congé soit annulé (ATF 120 II 31 consid. 4a p. 33). Tel sera le cas, par exemple, lorsque le bailleur, lors de la fixation du délai comminatoire, réclame au locataire une somme largement supérieure à celle en souffrance, sans être certain du montant effectivement dû (ATF 120 II 31 consid. 4b p. 33/34). Le congé sera également tenu pour contraire aux règles de la bonne foi si le montant impayé est insignifiant (ATF 120 II 31 consid. 4b p. 33), si l'arriéré a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai alors que le locataire s'était jusqu'ici toujours acquitté à temps du loyer ou si le bailleur résilie le contrat longtemps après l'expiration du délai comminatoire (Lachat, op. cit., p. 213; Wessner, L'obligation du locataire de payer le loyer et les frais accessoires, in 9ème Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1996, p. 24).
4.2.2 En l'espèce, la locataire a fait valoir pour la première fois une réduction de loyer chiffrée en date du 21 mars 2001. La régie, dont le comportement est opposable aux demanderesses, n'a pris position sur cette prétention que deux mois plus tard, alors qu'elle avait déjà envoyé l'avis comminatoire et que les travaux de réparation étaient en voie d'achèvement. Dans sa réponse du 28 mai 2001, elle s'est limitée à renvoyer la locataire à la proposition de son assureur, soit une réduction de loyer de moitié pendant un mois et demi. Dans sa lettre du 12 juin 2001, la gérance est plus précise puisqu'elle affirme que l'assureur devrait prendre en charge une réduction de loyer de 50% jusqu'à fin mars 2001 au moins; ce faisant, elle reconnaît qu'une baisse de 50% jusqu'à fin mars 2001 en tout cas est justifiée.

C'est le lieu de rappeler que la prétention en réduction de loyer devait être exercée à l'endroit des bailleresses, la relation entre celles-ci et l'entreprise assurant la perte de revenu locatif étant une res inter alios acta pour la défenderesse.

En outre, la date à laquelle la réduction de loyer prenait effet ne pouvait correspondre qu'à la mi-décembre 2000, la régie reconnaissant elle-même avoir dépêché un collaborateur sur place immédiatement (cf. art. 259d CO).

Cela étant, lors de l'envoi de l'avis comminatoire du 12 avril 2001, la locataire avait payé en totalité les loyers de décembre 2000, janvier et février 2001, mais n'avait rien versé sur les loyers de mars et avril 2001. Pour leur part, les bailleresses, par l'intermédiaire de la régie, admettaient que leur prétention se limitait aux trois quarts du loyer de décembre 2000 et à la moitié des loyers de janvier, février et mars 2001; en outre, la gérance n'excluait pas une réduction au-delà de mars 2001. A cet égard, il convient de souligner que les travaux de réparation n'ont été achevés au plus tôt qu'à fin mai 2001. Or, conformément à l'art. 259d CO, le locataire d'une chose affectée d'un défaut entravant ou restreignant son usage a droit à une réduction du loyer jusqu'à l'élimination du défaut. Certes, la régie reprochait à la locataire d'être à l'origine d'une partie du retard dans l'exécution des travaux de réparation. Il n'en demeure pas moins que la situation était loin d'être claire et qu'il n'était nullement exclu que la locataire puisse prétendre en définitive à une réduction de loyer de 50% de mi-décembre 2000 à fin mai 2001.

C'est dire qu'à mi-avril 2001, selon les propres déclarations de la gérance, la locataire devait tout au plus un quart de loyer mensuel (un loyer et demi [somme due pour mars et avril 2001]moins un loyer un quart [trop perçu en décembre 2000, janvier et février 2001]), soit nettement moins que les deux loyers réclamés dans l'avis comminatoire. Par ailleurs, il était tout à fait possible - la régie le reconnaissant elle-même en utilisant l'expression «au moins jusqu'à la fin du mois de mars» - que le loyer d'avril 2001 soit également réduit de moitié, auquel cas la locataire aurait encore eu, au moment de l'envoi de l'avis comminatoire, un solde positif d'un quart de loyer mensuel (un loyer un quart [trop perçu en décembre 2000, janvier et février 2001]moins un loyer [deux demi-loyers dus pour mars et avril 2001]).

En résumé, alors que les parties étaient en relation permanente supposant une certaine loyauté, la régie a pris position tardivement et de manière indirecte sur la prétention en réduction de loyer de la locataire, dont le logement était pourtant affecté de défauts importants; elle s'est alors bornée à renvoyer la défenderesse à la proposition de l'assureur, envers lequel la locataire ne disposait d'aucune prétention. En revanche, la gérance s'est montrée beaucoup plus expéditive lorsqu'il s'est agi d'avertir, puis de résilier le bail de la défenderesse. Or, le congé est intervenu bien que, du propre aveu de la représentante des bailleresses, la locataire ne dût, dans l'hypothèse la plus défavorable pour elle, qu'un quart de loyer au moment de l'avis comminatoire, c'est-à-dire nettement moins que la somme réclamée; de surcroît, la situation était loin d'être claire à cet égard, les travaux ayant été finalement achevés à fin mai ou début juin 2001 et la régie réservant elle-même une réduction au-delà du 31 mars 2001.

L'attitude de la représentante des bailleresses apparaît ainsi déloyale, de sorte que, dans les circonstances particulières de l'espèce, la résiliation du bail pour cause de demeure de la locataire contrevient aux règles de la bonne foi. C'est donc à bon droit que la cour cantonale a annulé le congé signifié le 14 juin 2001. L'arrêt attaqué sera confirmé dans son résultat si ce n'est dans sa motivation.
5.
Comme leur recours est rejeté, les demanderesses prendront à leur charge les frais judiciaires (art. 156 al. 1 OJ) et verseront à la défenderesse une indemnité à titre de dépens (art. 159 al. 1 OJ).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:
1.
Le recours est rejeté.
2.

Un émolument judiciaire de 3'000 fr. est mis solidairement à la charge des demanderesses.
3.
Les demanderesses, débitrices solidaires, verseront à la défenderesse une indemnité de 3'500 fr. à titre de dépens.
4.
Le présent arrêt est communiqué en copie aux mandataires des parties et à la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève.
Lausanne, le 23 septembre 2003
Au nom de la Ire Cour civile
du Tribunal fédéral suisse
Le Président: La Greffière: