



POUVOIR JUDICIAIRE

C/9319/2018

ACJC/1092/2020

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU JEUDI 6 AOUT 2020**

Entre

A_____ SA et Madame B_____, domiciliées _____, Genève, toutes deux appelantes d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 2 septembre 2019, comparant en personne,

et

1) Monsieur C_____, p.a. c/o **A_____ SA**, rue _____, Genève, intimé, comparant en personne,

2) D_____ SA, sise _____, _____ (VD), autre intimée, comparant par Me Pascal PETROZ, avocat, rue du Mont-Blanc 3, case postale, 1211 Genève 1, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 06.08.2020.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/818/2019 du 2 septembre 2019, communiqué aux parties par pli du 6 septembre 2019, le Tribunal des baux et loyers a déclaré efficaces les congés du 13 juin 2018 notifiés par D_____ SA à B_____, A_____ SA et C_____ pour le 31 juillet 2018 portant sur une surface commerciale d'environ 152 m² plus couvert d'entrée d'environ 7 m² sis au rez-de-chaussée de l'immeuble 1_____, Genève (ch. 1 du dispositif), a déclaré efficaces les congés du 13 juin 2018 notifiés par D_____ SA à B_____ pour le 31 juillet 2018 portant sur l'appartement de 1.5 pièces situé au 5ème étage et sur un emplacement intérieur n° 2_____ au sous-sol de l'immeuble précité (ch. 2 et 3), a condamné B_____, A_____ SA et C_____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens ainsi que tout tiers la surface commerciale et le couvert susmentionnés (ch. 4), a autorisé D_____ SA à requérir l'évacuation par la force publique de B_____, A_____ SA et C_____ de la surface commerciale dès l'entrée en force du jugement (ch. 5), a condamné B_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que tout tiers l'appartement et l'emplacement intérieur précités (ch. 6 et 8), a autorisé D_____ SA à requérir l'évacuation par la force publique de B_____ de l'emplacement intérieur dès l'entrée en force du jugement (ch. 7), a déclaré transmettre la cause, à l'expiration du délai d'appel contre le jugement, à la 7ème chambre du Tribunal, siégeant dans la composition prévue à l'art. 30 LaCC, pour statuer sur les mesures d'exécution sollicitées pour l'appartement susmentionné (ch. 9), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 10) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 11).
- B.**
- a.** Par acte adressé le 9 octobre 2019 au greffe de la Cour de justice, B_____ et A_____ SA forment appel contre ce jugement, dont elles sollicitent l'annulation. Elles concluent à l'inefficacité des congés du 13 juin 2018 portant sur la surface commerciale, l'appartement et l'emplacement de parking intérieur n° 1.
- b.** D_____ SA conclut à la confirmation du jugement querellé.
- c.** B_____ et A_____ SA n'ont pas répliqué dans le délai imparti.
- d.** Les parties ont été avisées le 20 janvier 2020 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Il résulte du dossier les faits pertinents suivants :
- a.** Le 13 décembre 2016, D_____ SA, bailleuse, et B_____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur une surface commerciale d'environ 152 m² et un couvert d'entrée d'environ 7 m² sis au rez-de-chaussée de l'immeuble 1_____, Genève (ci-après : l'arcade).

Le contrat a été conclu pour une durée de cinq ans, du 15 décembre 2016 au 31 janvier 2021, renouvelable ensuite tacitement de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation signifiée 12 mois avant l'échéance.

Le loyer annuel a été fixé à 62'400 fr., soit 5'200 fr. par mois, charges mensuelles non comprises à hauteur de 320 fr.

L'arcade était destinée à l'exploitation d'un bar-restaurant et était vide et à l'état brut au moment de sa mise en location.

b. Les clauses particulières du contrat prévoyaient une participation de 35'000 fr. de la bailleuse aux travaux de création du commerce sur présentation de factures.

Une réduction de loyer exceptionnelle était octroyée au locataire durant la moitié du mois de décembre 2016, soit un loyer de 1'300 fr. plus charges, et le mois de janvier 2017, à savoir un loyer de 2'600 fr. plus charges.

La locataire déclarait bien connaître les locaux qui étaient conformes à l'usage qu'elle voulait en faire.

Concernant des travaux à plus-value effectués par la locataire, l'art. 16 des clauses complémentaires du contrat mentionnait que « *si, à la fin du bail, la surface louée présente une plus-value considérable de travaux de modification ou de rénovation, acceptés par le bailleur, le locataire s'engage à renoncer à toutes indemnités ou prétentions en fin de droit à l'encontre du bailleur, au titre de travaux qu'il a fait effectuer et susceptibles d'apporter une éventuelle plus-value aux locaux* ».

L'art. 18 précisait *in fine* qu'« *en cas de menace d'inscription d'une hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs, il [le locataire] s'engage à fournir immédiatement, à la demande du bailleur, des sûretés suffisantes au créancier* ».

c. Le 16 mars 2017, D_____ SA et B_____ ont conclu un deuxième contrat de bail à loyer ayant pour objet un appartement de 1.5 pièces situé au 5^{ème} étage du même immeuble que celui dans lequel se situait l'arcade, d'une durée d'un an, du 1^{er} avril 2017 au 31 mars 2018, renouvelable tacitement d'année en année, sauf résiliation signifiée trois mois avant l'échéance.

Le loyer annuel se montait à 14'400 fr., soit 1'200 fr. par mois, et les charges mensuelles à 150 fr.

d. Le 24 avril 2017, les parties au contrat portant sur l'arcade ont conclu un avenant, afin d'inclure A_____ SA en qualité de colocataire, solidairement et conjointement responsable avec B_____, dès le 1^{er} mai 2017.

Par un second avenant du 24 mai 2017, le contrat a été modifié pour y ajouter C_____ comme titulaire du bail, solidairement et conjointement responsable aux côtés de B_____ et A_____ SA, dès le 1^{er} juin 2017.

e. Le 22 juin 2017, D_____ SA et B_____ ont conclu un troisième contrat de bail à loyer portant sur un emplacement de parking intérieur n° 3_____ au sous-sol de l'immeuble de l'arcade pour une durée d'un an, du 1^{er} août 2017 au 31 juillet 2018, renouvelable tacitement d'année en année, sauf résiliation signifiée trois mois avant l'échéance.

Le loyer annuel a été fixé à 4'800 fr., soit 400 fr. par mois.

f. Durant les travaux d'aménagement des locaux commerciaux entrepris par les locataires de l'arcade, des infiltrations d'eau ont été constatées à plusieurs reprises entre les mois de mars et août 2017.

g. Par courriel du 10 août 2017, la régie en charge de l'immeuble (ci-après : la régie) a fait part de l'accord de la bailleuse de verser aux locataires de l'arcade la somme de 20'000 fr. sur les 35'000 fr. prévus à titre de participation aux travaux réalisés dans l'arcade.

h. Par courrier du 6 octobre 2017, la régie a précisé avoir prélevé, avec l'accord des locataires de l'arcade, un montant de 9'000 fr. sur la participation convenue de 35'000 fr. correspondant à sa participation à une plus-value demandée par B_____, de sorte que le solde de 6'000 fr. serait versé à la fin des travaux.

i. Le 27 octobre 2017, les locataires de l'arcade, en manque de liquidités, ont obtenu la libération en leur faveur d'une partie de la garantie bancaire à hauteur de 30'000 fr.

j. Les factures émises suite à l'installation d'un système de ventilation étant restées impayées, l'entreprise mandatée, E_____ SARL, a obtenu le 21 décembre 2017 du Tribunal de première instance, sur mesures superprovisionnelles, l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs pour un montant de 21'816 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 8 novembre 2017 plus accessoires légaux, sur la parcelle n° 4_____ de la commune de F_____ (GE), propriété de D_____ SA.

k. L'autorisation requise ayant été obtenue le 18 décembre 2017, l'exploitation du café-restaurant a débuté en janvier 2018.

l. Par courriel du 11 janvier 2018, la régie a envoyé aux locataires un récapitulatif des loyers impayés pour l'arcade, la place de stationnement et l'appartement, pour un montant total de 21'564 fr. 70.

m. Par pli du 22 janvier 2018, la bailleresse a mis en demeure A_____ SA, B_____ et C_____ de faire radier l'hypothèque légale provisoire des artisans et entrepreneurs avant le 18 février 2018, en prenant intégralement en charge le capital, les intérêts et les frais de la procédure et, subsidiairement, de fournir des sûretés suffisantes, faute de quoi elle résilierait le contrat de bail de manière extraordinaire et réclamerait des dommages et intérêts.

n. Le même jour, la régie a adressé à B_____ deux mises en demeure portant sur les trois biens loués, sous menace de résiliation, l'arriéré de loyer s'élevant à 16'560 fr. pour l'arcade, 4'050 fr. pour l'appartement et 1'200 fr. pour la place de stationnement.

o. Par courrier du 26 janvier 2018, les locataires de l'arcade ont signalé à la bailleresse un certain nombre de défauts, notamment l'apparition de fuites d'eau ayant perturbé le bon déroulement des travaux et retardé de quatre mois l'ouverture du bar-restaurant. Ils lui ont réclamé, à titre de paiement de leur dommage, 22'080 fr. correspondant à quatre mois de loyer, 5'654 fr. 80 payés par les locataires aux entreprises prestataires de service, ainsi que 76'322 fr. 20 à titre de surcoût des travaux pour la mise en exploitation.

p. Par courrier du 30 janvier 2018, la bailleresse a estimé que les prétentions des locataires étaient infondées. Elle a déclaré compenser la somme de 6'000 fr. qui restait due à titre de participation aux travaux de création du bar-restaurant avec les arriérés de loyer impayés. Pour le surplus, elle maintenait les termes de sa mise en demeure.

q. Le 5 février 2018, les locataires de l'arcade ont déclaré compenser les sommes faisant l'objet des mises en demeure du 22 janvier 2018 avec celles invoquées dans leur courrier du 26 janvier 2018.

r. Par courrier du 20 février 2018, les locataires ont informé la bailleresse de ce que la procédure en inscription d'hypothèque légale serait retirée à brève échéance, de sorte que la mise en demeure était devenue sans objet. Concernant le montant de 35'000 fr. que la bailleresse s'était engagée à leur verser, les locataires ont indiqué ne pas prendre en considération le paiement de 9'000 fr. relatif aux baies vitrées, faute pour la bailleresse d'avoir communiqué la facture y relative comme le prévoyait le contrat de bail. Ils ont déclaré opposer en compensation la somme de 15'000 fr., solde restant de l'engagement de la bailleresse, avec les prétentions de cette dernière au titre des rapports du bail. Ils ont relevé qu'ils réclameraient à la bailleresse le montant de leurs investissements conformément à l'art. 260a al. 3 CO si le bail devait être résilié.

Par réponse du 26 février 2020, la bailleuse a prolongé jusqu'au 5 mars 2018 le délai pour faire radier l'hypothèque légale ou fournir les sûretés, tout en maintenant la mise en demeure. Elle a rappelé que le solde restant dû de sa participation aux travaux s'élevait à 6'000 fr., qui ne seraient versés aux locataires qu'une fois les arriérés de loyers acquittés. Elle a indiqué que les éventuelles prétentions des locataires résultant de l'art. 260a al. 3 CO étaient infondées, les locataires ayant renoncé dans le contrat à toute compensation à la fin du bail pour les investissements réalisés.

s. Par trois avis officiels du 6 mars 2018 notifiés à B_____, la bailleuse a résilié pour le 30 avril 2018 les trois baux pour non-paiement des arriérés de loyer correspondant à 27'600 fr. pour l'arcade, 6'504 fr. 70 pour l'appartement et 2'000 fr. pour la place de stationnement.

t. Par courrier à la bailleuse du 20 mars 2018, les locataires ont contesté les congés au motif qu'ils ne respectaient pas les exigences de forme prévues par la loi. Ils déclaraient résoudre l'accord découlant de l'art. 16 des clauses complémentaires du contrat de bail du 13 décembre 2016, selon lequel ils renonçaient à toute compensation équitable à la fin du bail pour les investissements effectués en application du principe *clausula rebus sic stantibus*.

u. Par avis officiels du 22 mars 2018 adressés aux trois locataires, la bailleuse a résilié les baux de l'arcade, de l'appartement et du parking pour le 30 avril 2018 en raison du fait que les locataires n'avaient pas fait radier l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs obtenue par E_____ SA, ni fourni des sûretés suffisantes.

v. Par avis comminatoires du 30 avril 2018 adressés individuellement à B_____ et C_____, non réclamés puis retournés à leur expéditrice, la bailleuse a mis en demeure chacun d'eux de régler les arriérés de loyer des mois de novembre 2017 à avril 2018 de l'appartement s'élevant à 8'100 fr., dans un délai de trente jours, sous peine de la résiliation du contrat de bail conformément à l'art. 257d ch. 2 CO.

Par avis comminatoire du même jour adressé à B_____, non réclamé puis retourné à son expéditrice, la bailleuse l'a mise en demeure de régler les arriérés de loyer des mois de novembre 2017 à avril 2018 de la place de stationnement s'élevant à 2'400 fr., dans un délai de trente jours, faute de quoi le bail serait résilié sur la base de l'art. 257d ch. 2 CO.

Par avis comminatoires du même jour adressés à B_____, C_____ et A_____ SA, non réclamés puis retournés à leur expéditrice, la bailleuse a mis en demeure individuellement chacun d'eux de régler les arriérés de loyer de l'arcade des mois de novembre 2017 à avril 2018 s'élevant à 33'120 fr., dans un délai de trente jours, sous peine de la résiliation du contrat de bail conformément à l'art. 257d ch. 2 CO.

w. Par trois avis officiels du 18 juin 2018 adressés à B_____, C_____ et A_____ SA, non réclamés puis retournés à leur expéditrice, la bailleresse a résilié le contrat de bail de l'arcade pour le 31 juillet 2018 pour non-paiement des arriérés de loyer de 44'160 fr.

Par avis officiel du même jour adressé à B_____, non réclamé puis retourné à son expéditrice, la bailleresse a résilié le contrat de bail de la place de stationnement pour le 31 juillet 2018, l'arriéré s'élevant à 3'200 fr.

Par deux avis officiels du même jour adressés à B_____ et C_____, non réclamés puis retournés à leur expéditrice, la bailleresse a résilié le bail de l'appartement pour le 31 juillet 2018, l'arriéré se montant à 10'554 fr. 70.

x. Les locataires se sont acquittés des loyers des mois de novembre et décembre 2017 les 3 juillet et 2 octobre 2018.

y. Par requête déposée le 23 avril 2018 devant la Commission de conciliation en matière des baux et loyers (ci-après : la Commission) à l'encontre de D_____ SA et C_____, déclarée non conciliée à l'audience du 14 juin 2018, puis portée devant le Tribunal le 16 août 2018, B_____ et A_____ SA ont contesté les congés du 23 mars 2018, concluant principalement à la constatation de leur nullité, subsidiairement à leur annulation et, plus subsidiairement, à la prolongation des baux concernés.

Par réponse du 29 octobre 2018, la bailleresse a conclu, s'agissant de la requête principale, au déboutement de B_____ et A_____ SA de leurs conclusions et, sur demande reconventionnelle, principalement à la constatation de la validité des congés donnés le 22 mars 2018 pour le 30 avril 2018 et de ceux donnés le 13 juin 2018 pour le 31 juillet 2018. Elle a requis l'évacuation des locataires de l'ensemble des locaux concernés avec exécution directe du jugement d'évacuation.

Sur demande reconventionnelle, B_____ et A_____ SA ont, par acte du 5 décembre 2018, conclu au déboutement de la bailleresse de toutes ses conclusions.

z. Parallèlement, par requête déposée le 9 mai 2018 devant la Commission puis portée devant le Tribunal le 16 août 2018 (cause n° C/5_____/2018), B_____ et A_____ SA, agissant contre D_____ SA et C_____, ont sollicité une réduction de loyer pour défaut de la chose louée d'un montant de 23'400 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} septembre 2017 et conclu à la condamnation de la bailleresse à leur verser 438'349 fr. plus intérêts à 5% l'an à compter du 1^{er} avril 2018 au titre de l'indemnité due pour les travaux réalisés conformément à l'article 260a al. 3 CO.

Reconventionnellement, la bailleresse a conclu à la condamnation des locataires à lui verser les arriérés de loyer et d'indemnités pour occupation illicite.

aa. A l'audience de débats du 26 février 2019 devant le Tribunal, à laquelle C_____, bien que dûment convoqué, n'était ni présent ni représenté, les parties ont persisté dans leurs conclusions. B_____ et A_____ SA ont invoqué la nullité des congés du 13 juin 2018 en raison de l'absence de signature sur les avis comminatoires produits et les avis de résiliation relatifs aux locaux commerciaux. Concernant les autres congés, elles estimaient que les règles de la demeure du débiteur n'avaient pas été respectées.

Interrogée, B_____ a confirmé n'avoir fait aucun versement entre les mois de décembre 2017 et juillet 2018, mais uniquement deux versements en juillet et octobre 2018. Elle a expliqué avoir fait face à des dépenses imprévues et que la bailleresse lui devait la somme de 6'000 fr. à titre de participation aux travaux de création du café-restaurant, somme inférieure au montant réclamé par la bailleresse.

Le Tribunal a rejeté la demande d'audition de témoin formulée par la bailleresse et lui a fixé un délai au 5 mars 2019 pour produire les avis comminatoires et de résiliation originaux retournés à l'expéditeur, avec leurs enveloppes.

ab. A l'audience de débats principaux du 7 mars 2019, le Tribunal a ouvert devant les parties les enveloppes scellées produites par la bailleresse et a constaté que tous les avis comminatoires et de résiliation adressés aux locataires étaient signés.

B_____ a relevé qu'elle avait proposé en vain à la bailleresse d'utiliser le solde de la garantie de loyer équivalant au montant de 32'400 fr. pour régler les loyers.

Les conseils des parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions.

B_____ et A_____ SA ont indiqué prendre acte de ce que les avis qui leur avaient été adressés, étaient signés. Elles ont requis du Tribunal de surseoir à statuer sur la question des congés jusqu'à l'issue de l'autre procédure pendante, du fait de la compensation avec les loyers réclamés.

La bailleresse a soutenu que même à admettre les montants invoqués en compensation, à savoir les 6'000 fr. reconnus par B_____ et les 23'400 fr. réclamés dans la procédure en réduction du loyer, ceux-ci ne permettaient pas de compenser les arriérés de loyer de 43'620 fr.

A l'issue de l'audience, le Tribunal a gardé la cause à juger.

ac. Par jugement JTBL/819/2019 du 2 septembre 2019 dans la cause C/5_____/2018, le Tribunal a, sur demande principale, réduit de 15% pour les mois de mars 2017 à août 2017 (inclus) le loyer de l'arcade, a condamné

D_____ SA à verser à B_____ la somme de 1'560 fr. plus intérêts et à B_____ et A_____ SA la somme de 3'120 fr. plus intérêts et, sur demande reconventionnelle, a condamné B_____, A_____ SA et C_____, conjointement et solidairement, à verser à D_____ SA la somme de 95'253 fr. 30 plus intérêts et B_____ à verser à D_____ SA la somme de 30'920 fr. plus intérêts.

EN DROIT

1. **1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

1.2 En l'espèce, le loyer annuel du local commercial (62'400 fr.), de l'appartement (14'400 fr.) et de l'emplacement de parking (4'800 fr.), charges non comprises, s'élève à 81'600 fr.

En prenant en compte la durée de protection de trois ans et le montant des loyers annuels susmentionnés, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (81'600 fr. x 3 ans = 244'800 fr.).

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.3 Selon l'art. 311 al. 1 et 2 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier.

Selon la jurisprudence, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une

désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée, et il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3), ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (arrêts du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1^{er} septembre 2014 consid. 3.1; 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3; 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2).

L'appel ordinaire ayant un effet réformatoire (art. 318 let. a et b CPC), l'appelant ne peut - sous peine d'irrecevabilité - se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée et/ou au renvoi de la cause à l'instance inférieure, mais doit au contraire prendre des conclusions sur le fond du litige, lesquelles doivent indiquer sur quels points la partie appelante demande la modification ou l'annulation de la décision attaquée. Les conclusions réformatoires doivent en outre être déterminées et précises, c'est-à-dire indiquer exactement quelles modifications sont demandées. En principe, ces conclusions doivent être libellées de telle manière que l'autorité d'appel puisse, s'il y a lieu, les incorporer sans modification au dispositif de sa propre décision (ATF 137 III 617 consid. 4, in SJ 2012 I p. 373 et in JdT 2014 II p. 187; arrêt du Tribunal fédéral 4A_587/2012 du 9 janvier 2013 consid. 2).

Exceptionnellement, des conclusions indéterminées et imprécises suffisent lorsque la motivation du recours ou la décision attaquée permet de comprendre d'emblée la modification requise (ATF 134 III 235 consid. 2; arrêts du Tribunal fédéral 5A_676/2014 du 18 mai 2015 consid. 3; 4A_42/2014 du 17 octobre 2014 consid. 4.2).

En l'espèce, les appelantes ont déposé deux actes d'appel quasi identiques dans la présente cause et celle n° C/5_____/2018.

Dans la présente procédure, elles ont conclu à la constatation de l'inefficacité des congés notifiés le 13 juin 2018 du fait des montants qu'elles invoquaient en compensation.

L'appel ayant été interjeté dans le délai, il est ainsi recevable sous cet angle.

Pour le surplus, la motivation de l'appel ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore sur des éléments irrelevants, de sorte que, conformément à la jurisprudence précitée, les autres griefs que celui relatif à la question de compensation sont irrecevables.

1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2^{ème} éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

2. Les appelantes font grief aux premiers juges de n'avoir pas tenu compte des montants qu'elles invoquaient en compensation, à savoir un montant de 6'000 fr. non versé, selon elles, par l'intimée, une réduction du loyer consécutive à des fuites d'eau et des dommages-intérêts relatifs aux investissements réalisés par les locataires dans les locaux.

2.1 A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque le locataire, après réception de la chose, 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 paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux. L'art. 257d al. 2 CO dispose qu'à défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat.

La validité du congé suppose notamment que le locataire se soit effectivement trouvé en retard dans le paiement du loyer ou de frais accessoires lorsque la sommation lui a été adressée, d'une part, et qu'il ne se soit pas acquitté de cet arriéré dans le délai fixé, d'autre part (arrêt du Tribunal fédéral 4A_299/2011 du 7 juin 2011 consid. 5). Si ces conditions ne sont pas réalisées, le locataire peut faire valoir l'invalidité du congé à l'encontre de l'action en évacuation des locaux qui lui est plus tard intentée par le bailleur (ATF 121 III 156 consid. 1c/aa; 122 III 92 consid. 2d).

2.2 Le locataire en demeure, qui dispose d'une créance compensante contre le bailleur, pourra l'opposer en compensation afin d'empêcher une résiliation extraordinaire de son bail; pour que la dette soit éteinte par voie de compensation en temps utile, il est toutefois nécessaire que le locataire l'invoque avant l'expiration du délai de grâce (ATF 119 II 241 consid. 6b/bb; arrêt du Tribunal fédéral 4A_296/2008 du 29 juillet 2008 consid. 5.1). La compensation n'a lieu qu'autant que le débiteur fait connaître au créancier son intention de l'invoquer (art. 124 al. 1 CO). La déclaration de volonté doit permettre à son destinataire de comprendre, en fonction des circonstances, quelle est la créance compensée et

quelle est la créance compensante. Conformément à la règle de l'art. 8 CC, il appartient au débiteur qui prétend s'être libéré d'en apporter la preuve.

Si la créance est contestée au sens de l'art. 120 al. 2 CO, l'effet compensatoire n'intervient que dans la mesure où l'incertitude est ultérieurement levée par le juge (ATF 136 III 624 consid. 4.2.3), à savoir s'il est judiciairement constaté que la contre-crédance existe réellement.

Invoquer la compensation avec une contre-crédance contestée ne doit pas être un moyen susceptible de conduire à une prolongation du séjour indu du locataire dans l'objet loué. La contre-crédance invoquée en compensation doit dès lors pouvoir être prouvée sans délai. Si une procédure relative à la contre-crédance est pendante devant une autre instance, il ne saurait être question de suspendre la procédure en contestation du congé jusqu'à droit connu dans l'autre procédure, sauf si une décision définitive est imminente (arrêt du Tribunal fédéral 4A_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2).

Cette restriction se justifie d'autant plus que le locataire qui prétend avoir une créance en réduction de loyer ou en dommages-intérêts pour cause de défauts de l'objet loué n'est pas en droit de retenir tout ou partie du loyer échu; il n'a en principe que la possibilité de consigner le loyer, l'art. 259g CO étant une *lex specialis* par rapport à l'art. 82 CO (BOHNET/CARRON/MONTINI, Droit du bail à loyer et à ferme, 2017, n. 6 ad art. 259g CO). Il est donc dans son tort s'il retient le loyer (arrêt du Tribunal fédéral 4A_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2).

La créance compensante doit au surplus être exigible. Tel n'est pas le cas, en cours de bail, d'une créance en dommage-intérêts due au non-amortissement d'investissements résultant de la résiliation, exigible éventuellement à la fin du contrat (BOHNET/CARRON/MONTINI, op. cit., n. 29 ad art. 257d CO).

2.3 En l'espèce, les premiers juges ont retenu à juste titre que le montant de 6'000 fr. invoqué en compensation par les appelantes et admis par l'intimée était inférieur à la somme réclamée par cette dernière dans les mises en demeure du 30 avril 2018, s'élevant au total à 43'620 fr. La créance compensante ne pouvait pas à elle seule couvrir les montants réclamés.

En outre, la déclaration de compensation était tardive, ayant été formulée après la fin du délai comminatoire. Quant aux déclarations des appelantes des 5 et 20 février 2018, elles ne pouvaient pas valoir pour les créances réclamées ultérieurement dans les mises en demeure susmentionnées.

Les autres contre-crédances invoquées par les appelantes portent sur une réduction de loyer pour défaut de la chose louée et des dommages-intérêts relatifs aux investissements réalisés par les locataires dans les locaux, lesquelles n'étaient pas

exigibles dans le délai comminatoire, et ne peuvent dès lors être invoquées en compensation conformément aux jurisprudences rappelées ci-avant.

Le grief des appelantes sera donc rejeté et le jugement entrepris confirmé.

3. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 9 octobre 2019 par B_____ et A_____ SA contre le chiffre 1 du dispositif du jugement JTBL/818/2019 rendu le 2 septembre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9319/2018-1-OSB, et irrecevable pour le surplus.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Zoé SEILER et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maité VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. cf. consid. 1.2