

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/1311/2014

ACJC/626/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 1^{ER} JUIN 2015

Entre

Monsieur A_____, **Monsieur B**_____ et **Madame C**_____, domiciliés _____ Genève, appelants tous les trois d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 13 novembre 2014, représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection domicile,

et

D_____ **AG**, p.a. **E**_____, _____ (ZH), intimée, comparant par Me Jean-François Marti, avocat, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 03.06.2015.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 13 novembre 2014, reçu le 17 novembre 2014 par A_____, B_____ et C_____, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a débouté A_____ de toutes ses conclusions (ch. 1 du dispositif), déclaré irrecevable la demande du 17 mars 2014 de B_____ et C_____ en tant qu'elle portait sur l'annulation du congé du 18 décembre 2013 notifié par D_____ AG (ch. 2), débouté B_____ et C_____ de leur demande en constatation de la nullité du congé du 18 décembre 2013 (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

Le Tribunal a considéré que A_____ n'avait pas, au moment de la contestation du congé litigieux, représenté ses parents, B_____ et C_____, faute d'en avoir eu les pouvoirs et la volonté. A_____ n'étant pas titulaire du bail concerné, il n'était pas légitimé à contester la résiliation. Par ailleurs, la contestation du congé formée par B_____ et C_____ postérieurement au délai légal de trente jours était tardive et partant irrecevable. Enfin la demande de ces derniers en constatation de la nullité du congé était infondée.

- B. a.** Par acte déposé le 17 décembre 2014 au greffe de la Cour de justice (ci-après : la Cour), A_____, B_____ et C_____ appellent de ce jugement, concluant préalablement à son annulation, principalement, au renvoi de la cause au Tribunal des baux et loyers, subsidiairement, à ce que la demande du 17 mars 2014 des époux B_____ et C_____ soit déclarée recevable en tant qu'elle porte sur l'annulation du congé du 18 décembre 2013, plus subsidiairement à ce que l'inefficacité du congé soit constatée, "plus subsidiairement encore" à l'annulation de celui-ci, "encore plus subsidiairement" à l'octroi aux époux B_____ et C_____ d'une prolongation de bail de quatre ans, avec la possibilité pour les locataires de résilier le bail moyennant un préavis de quinze jours pour le 15 ou la fin d'un mois.

b. Dans sa réponse, D_____ AG conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement attaqué.

c. Les parties ont été informées par la Cour de ce que la cause était gardée à juger par courriers du 5 mars 2015, la partie appelante n'ayant pas fait usage de son droit de réplique.

- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 5 juin 2001, B_____ et C_____ (ci-après : les locataires) ont pris à bail un appartement de 3.5 pièces au 8^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève, appartenant à D_____ AG (ci-après : la bailleuse). Le contrat de bail a été conclu pour la période du 16 août 2001 au 30 septembre 2002 et était renou-

velable tacitement de six mois en six mois, sauf résiliation signifiée trois mois avant l'échéance. Le loyer mensuel, charges comprises, était de 1'396 fr.

A teneur de l'art. 5.7 du contrat de bail, l'appartement devait être occupé par le fils des locataires, A_____.

b. Le 5 décembre 2012, la bailleresse s'est plainte, par courrier adressé aux locataires, du comportement de leur fils et les a mis en demeure d'intervenir immédiatement afin que celui-ci cesse d'incommoder le voisinage, à défaut de quoi le bail serait résilié au sens de l'art. 257f CO.

c. Par courrier du 16 décembre 2012, les locataires ont informé la régie de ce qu'ils avaient transmis ledit courrier à leur fils.

d. Par avis séparés du 18 décembre 2013, reçus par les locataires le 20 décembre 2012, la bailleresse a résilié le bail de l'appartement pour le 31 mars 2014.

e. Par lettre expédiée le 17 janvier 2014 au greffe de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après : la Commission), A_____ a contesté la résiliation précitée, en indiquant ce qui suit :

"Ma requête de contestation de congé est ci-jointe. Elle reflète ma décision de m'opposer à l'avis de résiliation de bail reçu par mes parents B_____ et C_____, qui sont les locataires du studio où j'habite."

Le formulaire de requête, signé par A_____, mentionnait qu'il agissait en qualité de locataire, qu'il ne contestait pas les faits qui lui étaient reprochés mais qu'il avait agi "en légitime défense, suite à des provocations massives".

f. Le 13 février 2014, la Commission a cité A_____ et la bailleresse à comparaître à une audience de conciliation appointée au 25 mars 2014.

g. Par acte du 17 mars 2014, l'ASLOCA a informé la Commission de sa constitution pour la défense des intérêts des locataires et a sollicité la rectification de la qualité de requérant, dans la mesure où leur fils avait agi en leur nom pour la contestation de congé. Les locataires ont conclu, principalement à l'inefficacité du congé, subsidiairement à son annulation et plus subsidiairement à une prolongation du bail de quatre ans.

h. Le 25 mars 2014, une audience de conciliation s'est tenue devant la Commission, à l'issue de laquelle une autorisation de procéder a été délivrée à A_____, B_____ et C_____.

i. Le 31 mars 2014, les locataires ont écrit à la bailleresse avoir pris note de ce que le congé était motivé par les nuisances occasionnées par leur fils et ont sollicité des précisions à cet égard.

j. Par acte déposé le 9 mai 2014 au greffe du Tribunal, l'ASLOCA s'est constituée également pour la défense des intérêts de A_____, B_____, C_____ et A_____ ont porté la cause devant le Tribunal. Ils ont conclu principalement à la constatation de la nullité du congé du 18 décembre 2013, subsidiairement à son annulation et plus subsidiairement à ce qu'une prolongation de bail de quatre ans, jusqu'au 31 mars 2018, soit octroyée à B_____ et C_____ avec la possibilité pour ceux-ci de résilier le bail moyennant un préavis de quinze jours pour le 15 ou la fin d'un mois.

Ils ont produit un document, non daté, par lequel les locataires déclaraient ratifier la contestation du congé déposée par leur fils le 17 janvier 2014.

Ils ont soutenu que la volonté réelle des parties était de conclure un bail entre la bailleuse et A_____, qui avait ainsi valablement saisi la Commission le 17 janvier 2014 en qualité de locataire. Subsidiairement, ils ont fait valoir que A_____ avait agi sur la base des règles sur la gestion d'affaires sans mandat dans son intérêt et dans celui de ses parents. Ceux-ci avaient ratifié la contestation du congé, laquelle avait ainsi été valablement déposée dans le délai légal. De plus, le congé était nul, dans la mesure où la résiliation n'avait pas été notifiée à A_____. Subsidiairement, le congé devait être annulé puisqu'il était contraire aux règles de la bonne foi : A_____ n'était pas l'auteur de nuisances, mais la victime d'actes intimidants émanant de voisins.

k. Par courrier du 15 mai 2014, la bailleuse a confirmé aux locataires que le congé avait été donné en raison des désagréments occasionnés par A_____ à d'autres habitants de l'immeuble, de nouvelles plaintes ayant été reçues en fin d'année 2013.

l. Dans sa réponse du 20 juin 2014 au Tribunal, la bailleuse a conclu principalement à l'irrecevabilité, "respectivement" au rejet, de la demande formée le 9 mai 2014 par A_____, ainsi qu'à l'irrecevabilité de celle formée le même jour par B_____ et C_____. Subsidiairement, elle a conclu à l'octroi d'un délai pour compléter ses écritures et offres de preuve s'agissant de la validité du congé du 18 décembre 2013, à la constatation de la validité de celui-ci et au rejet de la demande en prolongation du bail.

La bailleuse a allégué que la volonté réelle des parties, exprimée clairement dans le contrat et ultérieurement, était de louer l'appartement aux époux B_____ et C_____, pour y loger leur fils A_____. Sur la recevabilité, elle a fait valoir qu'ainsi ce dernier n'avait pas la qualité de partie, ni la légitimation active. Par ailleurs, les époux B_____ et C_____ n'avaient pas contesté le congé dans le délai légal. Par ailleurs, les règles sur la gestion d'affaires sans mandat ne réglaient que les relations internes entre le maître et le gérant. Ainsi, la ratification de la contestation du congé ne pouvait produire d'effets à l'égard des tiers. Dans la

mesure où A_____ avait clairement agi seul et pour son propre compte, toute ratification ultérieure par les locataires était exclue.

m. Le 17 juillet 2014, le Tribunal a convoqué B_____, C_____ et A_____, ainsi que la bailleuse à une audience de premières plaidoiries, audition, interrogatoire, voire déposition des parties et "plaidoiries sur la question de la recevabilité de la requête", fixée au 25 septembre 2014.

n. Lors de cette audience, B_____ a déclaré que son épouse et lui-même avaient reçu l'avis de résiliation de bail du 18 décembre 2013 et en avaient informé leur fils, qui avait, avec leur accord, décidé de contester ce congé. B_____ ne se souvenait pas de la date à laquelle il avait signé la ratification de la contestation de congé introduite par A_____.

A_____ a déclaré qu'en réalité il n'avait pas demandé l'avis de ses parents avant de contester le congé.

Lors des "plaidoiries sur la recevabilité de la demande", les parties ont persisté dans leurs conclusions et argumentations.

B_____, C_____ et A_____ ont fait valoir que le Tribunal ne pouvait pas statuer uniquement sur la recevabilité. Il était tenu d'instruire la question de la ratification de la contestation du congé par les titulaires du bail selon les règles de la gestion d'affaires sans mandat, question qui était déterminante pour la recevabilité, mais également pour le fond.

La bailleuse a soutenu qu'il n'y avait pas lieu d'instruire séparément la question de la gestion d'affaires sans mandat. Le Tribunal pouvait statuer immédiatement sur la recevabilité.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

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, il 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1, 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur

ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC) La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ *in* Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2^{ème} édition, 2013, n° 9 ad art. 308 CPC).

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; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A_187/2011 du 9 juin 2011 et 4A_189/2011 du 4 juillet 2011).

1.2. En l'espèce, le litige porte sur la validité de la résiliation du bail. Le loyer annuel, charges comprises, étant de 16'752 fr., la valeur litigieuse s'élève à 50'256 fr. (3 x 16'752 fr.), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.3. L'appel ayant été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 211 al. 1 CPC), il est recevable.

1.4. L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). Le juge d'appel dispose d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit.

S'agissant d'une procédure relative à la protection contre les congés et à la prolongation du bail, la cause est soumise à la procédure simplifiée et la maxime inquisitoire sociale est applicable (art. 243 al. 2 let. c CPC et art. 247 al. 2 let. a CPC).

- 2.** **2.1.** Selon l'article 317 al. 2 CPC, la demande ne peut être modifiée en appel que si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux (art. 317 al. 1 CPC) et si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies.

Cette dernière disposition prévoit que la demande peut être modifiée si la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure; il faut en outre qu'elle présente un lien de connexité avec la dernière prétention, ou que la partie adverse consente à la modification de la demande.

Cette disposition s'applique aussi aux procédures simplifiées dans lesquelles le juge établit les faits d'office (arrêt du Tribunal fédéral 4A_397/2013 du 11 février 2014 consid. 4.5.2 publié *in* SJ 2014 I 413).

2.2. En l'espèce, les appelants concluent pour la première fois devant la Cour à la constatation de l'inefficacité du congé, qui serait un congé extraordinaire ne respectant pas les conditions de l'art. 257f al. 3 CO, alors que devant les premiers juges, ils demandaient la constatation de sa nullité au motif que la formule officielle n'avait pas été adressée au fils des locataires.

Les appelants n'exposent pas en quoi cette conclusion nouvelle reposerait sur des faits nouveaux. En effet, le bail a été résilié dans le délai et pour le terme prévus par le contrat, soit le 20 décembre 2013 pour le 31 mars 2014, en raison des nuisances occasionnées par le fils des locataires à d'autres habitants de l'immeuble, alléguées par la bailleuse. Ce contexte de faits était connu des appelants plusieurs mois avant que le Tribunal ne garde la cause à juger, de sorte qu'ils auraient pu et dû prendre cette conclusion en première instance. Celle-ci sera ainsi déclarée irrecevable.

- 3.** Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir violé leur droit d'être entendus (art. 53 CPC), le principe de la bonne foi en procédure (art. 52 CPC), l'art. 237 CPC et l'art. 247 al. 2 let. b ch. 1 CPC, en tranchant la question de la légitimation active et celle de la nullité du congé, qui relèvent du fond, alors qu'il avait limité la procédure à la recevabilité de la requête et sans avoir instruit (ce qui lui incombait d'office) ces points, notamment la question de la volonté réelle des parties lors de la conclusion du contrat.

3.1. Selon les art. 29 al. 2 Cst et 53 CPC, les parties ont le droit d'être entendues. Le droit d'être entendu comprend le droit des parties d'être informées et de s'exprimer sur les éléments pertinents du litige avant qu'une décision touchant leur situation juridique ne soit prise, d'obtenir l'administration des preuves pertinentes et valablement offertes, de participer à l'administration des preuves essentielles et de se déterminer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 133 I 270 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4D_10/2008 du 12 mars 2008 consid. 3). Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle de caractère formel dont la violation entraîne en principe l'annulation de la décision attaquée indépendamment des chances de succès du recourant sur le fond (ATF 133 I 201 consid. 2.2; arrêt du Tribunal fédéral 2C_306/2012 du 18 juillet 2012 consid. 3.1).

La jurisprudence admet qu'une violation du droit d'être entendu est considérée comme réparée lorsque l'intéressé jouit de la possibilité de s'exprimer librement devant une autorité de recours disposant du même pouvoir d'examen que l'autorité précédente et pouvant ainsi contrôler librement l'état de fait et les considérations

juridiques de la décision attaquée (ATF 133 I 201 consid. 2.2; arrêt du Tribunal fédéral 2C_306/2012 du 18 juillet 2012 consid. 3.1).

Le juge applique le droit d'office (art. 57 CPC). Les parties doivent cependant aussi être entendues sur les questions de droit lorsque le juge s'apprête à se fonder sur une norme ou un motif jamais discuté jusque-là, et dont celles-ci n'avaient raisonnablement pas à prévoir la prise en compte (ATF 129 II 497 consid. 2.2, 130 III 35 consid. 5, arrêt du Tribunal fédéral 4A_548/2013 du 31 mars 2014 consid. 3.5).

3.2. Quiconque participe à la procédure doit se conformer aux règles de la bonne foi (art. 52 CPC; cf. également art. 9 Cst.).

3.3. Selon l'art. 125 let. a CPC, pour simplifier le procès, le tribunal peut limiter la procédure à des questions ou des conclusions déterminées. La limitation de la procédure à une question préjudicielle, qui peut permettre de mettre un terme au procès (par exemple, la prescription ou la légitimation), débouchera alors sur une décision finale ou incidente. Cela vise aussi les questions de recevabilité, telle que la capacité d'être partie (HALDY, *in* Code de procédure civile commenté, n° 5 ad art. 15 CPC).

Le tribunal peut rendre une décision incidente lorsque l'instance de recours pourrait prendre une décision contraire qui mettrait fin au procès et permettrait de réaliser une économie de temps ou de frais appréciable (art. 237 al. 1 CPC).

3.4. Le tribunal établit les faits d'office dans les litiges portant sur des baux à loyer ou à ferme d'habitations et de locaux commerciaux et sur des baux à ferme agricoles en ce qui concerne la consignation du loyer ou du fermage, la protection contre les loyers ou les fermages abusifs, la protection contre les congés ou la prolongation du bail à loyer ou à ferme (art. 247 al. 2 let. a en relation avec l'art. 243 al. 2 CPC).

3.5. L'art. 152 CPC, qui garantit le droit - non absolu - à la preuve, fixe les conditions minimales auxquelles une partie a droit de faire administrer une preuve qu'elle propose, "toutes maximes confondues". Le tribunal doit administrer une preuve offerte, pour autant qu'elle soit adéquate, autrement dit qu'elle soit apte à forger la conviction du tribunal sur la réalité d'un fait pertinent, à savoir dont la démonstration peut avoir une incidence sur l'issue du litige (adéquation objective). Une mesure probatoire peut en outre être refusée à la suite d'une appréciation anticipée des preuves, c'est-à-dire lorsque l'autorité parvient à la conclusion que l'administration de la preuve sollicitée ne pourrait plus modifier sa conviction parce que le fait pertinent a déjà été prouvé, en sorte que le moyen de preuve offert ne doit pas être superfétatoire, ce qui signifie que la preuve n'est pas inutile parce que le juge, après avoir pris connaissance des autres preuves, est déjà convaincu de l'existence ou de l'inexistence du fait à prouver (adéquation subjective)

(arrêt du Tribunal fédéral 5A_877/2013 du 10 février 2014 consid. 4.1.3 et les références citées).

3.6. Le tribunal examine d'office si les conditions de recevabilité sont remplies (art. 60 CPC), notamment si le demandeur ou le requérant a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC).

3.7. Le succès de toute action en justice suppose que les parties demanderesse et défenderesse aient respectivement, sur chacune des prétentions en cause, qualité pour agir et pour défendre au regard du droit applicable. Il s'agit de points décisifs que le juge doit élucider d'office à la lumière des règles de droit matériel et non des règles de procédure (ATF 126 III 59 consid. 1a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_313/2014 du 9 septembre 2014, consid. 2 et les références citées, 4A_12/2012 du 10 juillet 2012, consid. 2 et les références citées; 4C.280/2005 du 10 novembre 2005, consid. 3.1 et les références citées). Le défaut de légitimation active (ou passive) entraîne le rejet de l'action alors que le défaut de qualité pour agir ou pour défendre, condition d'ordre procédural, entraîne l'irrecevabilité de celle-ci (ATF 126 III 59 consid. 1a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_186/2009 du 3 mars 2010, consid. 3.2; HOHL, Procédure civile, tome I, n. 435 p. 97 et n. 451, p. 100).

3.8. Le contrat de bail s'interprète selon les principes généraux. Lorsqu'il n'est pas possible de déterminer la volonté réelle et commune des parties (cf. art. 18 al. 1 CO) quant à la signification d'une clause, il convient de l'interpréter selon le principe de la confiance. Il sied ainsi de rechercher comment les termes utilisés pouvaient être compris de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (ATF 135 III 295 consid. 5.2). Le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime. Le sens d'un texte, apparemment clair, n'est pas forcément déterminant, de sorte que l'interprétation purement littérale est prohibée. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte de ladite clause ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu (ATF 135 III 295 consid. 5.2; ATF 133 III 61 consid. 2.2.1; ATF 131 III 606 consid. 4.2). Il n'y a cependant pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les intéressés lorsqu'il n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (ATF 135 III 295 consid. 5.2; ATF 133 III 61 consid. 2.2.1; ATF 130 III 417 consid. 3.2).

Il incombe à la partie qui prétend déduire des droits d'un accord d'apporter la preuve de la réalité de cet accord, le cas échéant des circonstances qui l'amènent à conclure, au regard du principe de la confiance, à la volonté de son cocontractant (art. 8 CC; ATF 116 II 695 consid. 2b/bb).

3.9. En l'espèce, le Tribunal a indiqué sur la citation à l'audience du 25 septembre 2014 que les plaidoiries allaient porter sur la recevabilité de la requête. Compte

tenu des arguments qu'ils avaient eux-mêmes développés dans leur demande (cf. ci-dessus, en fait, let. C. j), les appelants ne pouvaient pas ignorer qu'il s'agissait tant de la requête des locataires que de celle du fils de ceux-ci, ni que la question de la légitimation active de ce dernier était étroitement liée à celle de la recevabilité. Lors de l'audience du 17 juillet 2014, les appelants ont d'ailleurs soutenu que le Tribunal ne pouvait pas statuer sur la recevabilité sans aborder le fond, ce qui démontre qu'ils avaient compris que les premiers juges allaient également aborder des questions touchant au fond du litige. Ainsi, ils ne peuvent pas se prévaloir d'une violation par le Tribunal du principe de la bonne foi.

Par ailleurs, leur droit d'être entendus n'a pas été violé, puisqu'ils ont pu développer devant les premiers juges leurs arguments tant sur la recevabilité que sur la légitimation active. Ils n'ont pas été surpris par des éléments de fait ou de droit non évoqués dans la procédure ou dont ils ne pouvaient pas connaître la pertinence. En tout état, une éventuelle violation devrait être considérée comme réparée, puisque les appelants ont pu s'exprimer librement devant la Cour, qui dispose du même pouvoir d'examen que le Tribunal.

C'est également à tort que les appelants font grief aux premiers juges de ne pas avoir interrogé l'intimée sur sa volonté réelle au moment de la conclusion du contrat de bail. En effet, cette mesure d'instruction n'était pas nécessaire, dans la mesure où la bailleuse avait allégué, sans équivoque et en se référant au texte du contrat, qu'elle avait conclu un contrat avec les locataires, le logement devant être mis à la disposition du fils de ceux-ci (cf. allégués 3 et 6 de la réponse du 20 juin 2014 au Tribunal). De plus, si la volonté réelle et commune des parties ne peut être déterminée, le juge doit procéder à une interprétation selon le principe de la confiance. En l'espèce, les locataires devaient comprendre de bonne foi, compte tenu du libellé du contrat, que la bailleuse ne voulait pas être liée contractuellement avec leur fils. De même, le principe de la confiance permettait au Tribunal d'imputer aux locataires le sens objectif de leur déclaration, à savoir qu'ils acceptaient d'être les seuls cocontractants de la bailleuse.

Dans la mesure où il a pu établir que le contrat n'avait pas été conclu entre la bailleuse et le fils des locataires, le Tribunal pouvait, sans administrer des preuves et par économie de procédure, rejeter les conclusions des appelants en constatation de la nullité du congé. En effet, celles-ci se fondaient exclusivement sur le fait que la formule officielle de congé aurait dû être adressée au fils des locataires. C'est ainsi à tort que les appelants reprochent au Tribunal de s'être prononcé sur cette question de fond, sans instruction. De surcroît, en appel, ils ne soutiennent plus que le contrat aurait en réalité été conclu entre la bailleuse et le fils des locataires.

Enfin, le Tribunal n'était nullement tenu de rendre une décision incidente, dans la mesure où il disposait de tous les éléments pour rendre une décision finale (cf.

art. 236 al. 1 CPC). C'est ainsi à tort que les appelants lui reprochent une violation de l'art. 237 al. 1 CPC.

4. Les appelants font encore grief au Tribunal d'avoir violé la théorie de la double pertinence, en examinant si le fils des locataires avait agi selon les règles de la gestion d'affaires, sans avoir procédé à une instruction sur ce fait, doublement pertinent. De plus, ils font valoir que le fait que le fils des locataires n'avait pas demandé l'avis de ceux-ci avant de contester le congé, ne signifiait pas qu'il n'avait pas agi pour leur compte. A leur avis, il n'est pas pertinent de savoir si au moment où il a agi, il avait le pouvoir de représenter ses parents. Enfin, les règles sur la gestion d'affaires sans mandat n'exigeraient pas que la gestion soit ratifiée dans un certain délai.

4.1

4.1.1 On parle de fait de double pertinence lorsqu'un fait est pertinent tant pour l'entrée en matière (art. 59 al. 1 et 236 al. 1 CPC) que pour trancher le fond du litige (art. 236 al. 1 CPC): il est alors logique, selon la théorie de la double pertinence, de trancher les deux questions avec le fond. Cette théorie a en particulier été développée en matière de compétence à raison du lieu (BOHNET *in* Code de procédure civile commenté, n° 21 ad art. 60 CPC et les références citées). L'administration des preuves sur les faits doublement pertinents est renvoyée à la phase du procès au cours de laquelle est examiné le bien-fondé de la prétention au fond. Tel est notamment le cas lorsque la compétence dépend de la nature de la prétention alléguée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_28/2014 du 10 décembre 2014 destiné à la publication, consid. 4.2.1 et 4.2.2).

4.1.2 En l'espèce, le grief des appelants est infondé, dans la mesure où les règles sur la gestion d'affaires sans mandat n'étaient pas pertinentes. En effet, les art. 419 ss CO ne régissent pas les rapports entre le maître et des tiers (ATF 42 II 467).

Il convient dès lors, comme l'a fait le Tribunal, d'examiner la recevabilité de la contestation du congé formée par les locataires à la lumière des règles sur la représentation (art. 32 ss CO), lesquelles concernent essentiellement les rapports entre le représenté et les tiers (LCHAT, *in* Commentaire romand, Code des obligations I, 2012, n° 13 ad Intro. art. 419-424).

4.2

4.2.1 A teneur de l'art. 273 al. 1 CO, la partie qui veut contester le congé doit, sous peine de forclusion, saisir l'autorité de conciliation dans les trente jours qui suivent la réception du congé. Cette disposition vise le cas où la partie fait valoir que le congé est annulable au sens des articles 271 et 271a CO (ATF 121 III 156).

Selon l'art. 68 al. 1 CPC toute personne capable d'ester en justice peut se faire représenter au procès. Selon la doctrine, la représentation peut notamment être

effectuée par une personne de confiance, qui n'interviendrait donc pas à titre professionnel (BOHNET, Le droit du bail en procédure civile suisse *in* 16e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2010, p. 12). Les principes des art. 32 ss CO sont applicables (BOHNET *in* Code de procédure civile commenté, n° 31 ad art. 68).

En vertu de l'art. 32 al. 2 CO, lorsqu'au moment de la conclusion d'un contrat le représentant ne s'est pas fait connaître comme tel, le représenté ne devient directement créancier ou débiteur que si celui avec lequel il contracte devait inférer des circonstances qu'il existait un rapport de représentation ou s'il lui était indifférent de traiter avec l'un ou l'autre.

Selon la doctrine, le terme "contracter" doit être compris dans le sens plus large d'accomplir des actes juridiques, ce qui inclut notamment les actes juridiques unilatéraux faits au nom d'autrui (CHAPPUIS *in* Commentaire romand, Code des obligations I, n° 6 ad. art. 32 et n. 3 ad art. 38 CO).

Deux conditions doivent être réalisées pour que l'acte accompli par le représentant lie le représenté. Il faut, d'une part, que le représentant agisse au nom d'autrui et, d'autre part, qu'il dispose des pouvoirs nécessaires à cet effet. La manifestation de la volonté d'agir au nom d'autrui peut intervenir de manière expresse ou par actes concluants (tacite). Cette manifestation est expresse lorsque le représentant se fait connaître comme tel. Cette manifestation intervient par acte concluants lorsque le tiers doit déduire l'existence d'un rapport de représentation des circonstances. La manifestation de volonté n'étant pas nécessairement univoque, il est admis que le principe de la confiance trouve application pour déterminer si le représentant agissait au nom d'autrui ou en son propre nom. Ce qui est décisif n'est pas la volonté interne effective, mais celle dont le représentant fait naître l'apparence. (ATF 126 III 59 consid. 1b; 120 II 197, consid. 2b. aa et les références citées, JdT 1995 I 194, CHAPPUIS, *op. cit.*, n° 12 ad art. 32) En l'absence de pouvoirs, le représenté est exceptionnellement lié s'il ratifie l'acte accompli en son nom (ATF 131 III 511 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 9C_446/2014 du 2 septembre 2014 consid. 3.1; 4A_36/2011 du 15 mars 2011 consid. 2.2.2; CHAPPUIS, *op. cit.*, n° 10 ad art. 32 et n. 3 ad art. 38 CO).

A teneur de l'art. 38 al. 1 CO, lorsqu'une personne contracte sans pouvoir au nom d'un tiers, celui-ci ne devient créancier ou débiteur que s'il ratifie le contrat.

4.2.2 En l'espèce, dans le courrier joint à sa contestation, le fils des locataires a fait part de sa propre décision de s'opposer à la résiliation du bail. Cela résulte clairement des termes utilisés soit, "*ma requête*" et "*ma décision de m'opposer à l'avis de résiliation*". Ce n'est que postérieurement au dépôt de sa requête, après avoir consulté un conseil, qu'il a indiqué avoir voulu en réalité représenter les locataires. Toutefois, devant le Tribunal, il a admis avoir agi sans en avoir préalablement référé aux locataires. Dès lors qu'il faut se placer au moment de l'accomplissement de l'acte juridique, il apparaît qu'au moment de la contestation de la

résiliation, le fils des locataires n'avait pas la volonté de représenter ceux-ci. Le défaut de volonté ne peut pas être réparé par la ratification de la contestation du congé subséquente des locataires.

En définitive, faute d'en avoir eu la volonté, le fils des locataires n'a pas représenté ses parents lorsqu'il a contesté le congé. Il en résulte que la contestation des locataires a été initiée au plus tôt le 17 mars 2014, soit plus de trente jours après la notification du congé, et qu'elle est partant tardive. Par conséquent, comme l'a jugé le Tribunal, leur demande en contestation du congé, subsidiairement en prolongation de bail, est irrecevable.

5. Il résulte des développements qui précèdent qu'en déboutant le fils des locataires de toutes ses conclusions et les locataires de leur demande en constatation de la nullité du congé et en déclarant irrecevable la demande du 17 mars 2014 des locataires en tant qu'elle portait sur l'annulation du congé, le Tribunal n'a pas violé la loi.

Les griefs formulés par les appelants à l'encontre de la Commission n'ont pas à être examinés dans le cadre d'un appel dirigé contre un jugement du Tribunal.

Le jugement attaqué sera confirmé.

6. 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 (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 17 décembre 2014 par A_____, B_____ et C_____ contre le jugement JTBL/1294/2014 rendu le 13 novembre 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1311/2014-4 OSB, à l'exception de la conclusion en constatation de l'inefficacité du congé.

Au fond :

Confirme le jugement attaqué.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Monsieur Thierry STICHER et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Pauline ERARD

La greffière :

Maïté 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).