

**Tribunal fédéral - 4A\_351/2015**  
**Ire Cour de droit civil**  
**Arrêt du 5 août 2015**

**Conclusion ; procédure**

Moment pour introduire  
une conclusion en constat  
de l'inefficacité du congé

Interprétation du contrat  
selon le principe de la  
confiance

Effets externes en cas  
d'application des règles sur  
la gestion d'affaires sans  
mandat

**Art. 257f al. 3, 271, 273,  
18 al. 1, 38, 419, 424 CO ;  
57, 317 CPC**

**L'inefficacité d'un congé** peut être soulevée **en tout temps** ; cela ne signifie pas que le locataire puisse prendre **une telle conclusion constatatoire pour la première fois en appel**, sans avoir à respecter les **conditions** posées à l'**art. 317 CPC** (c. 3).

Lorsqu'il s'agit **d'interpréter un contrat**, le juge doit déterminer la **commune et réelle intention** des parties ; si la volonté réelle des parties ne peut être établie ou si leurs volontés respectives diffèrent, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements **selon le principe de la confiance** (c. 5).

L'application des règles sur la **gestion d'affaires sans mandat** peut avoir **des effets externes** et la **ratification par le maître** peut valoir ratification au sens de l'art. 38 CO ; il peut notamment s'agir **pour le gérant d'entreprendre une action en justice** mais il faut que le gérant ait eu **dès l'origine la volonté et la conscience de gérer l'affaire d'autrui** ; tel n'est pas le cas en l'espèce, le fils des locataires n'ayant pas prouvé avoir eu une telle intention (c. 6).

**Composition**

Mmes et M. les Juges Kiss, présidente, Kolly et Niquille.

Greffier: M. Carruzzo.

**Participants à la procédure**

1. A.A.,  
2. B.A.,  
3. C.A.,  
recourants,

contre

B. AG, représentée par  
Me Jean-François Marti,  
intimée.

**Objet**

contrat de bail à loyer; résiliation,

recours en matière civile contre l'arrêt rendu le 1<sup>er</sup> juin 2015 par la Chambre des baux et loyers de la

Cour de justice du canton de Genève.

Faits :

A.

A.a. Le 5 juin 2001, B. AG (ci-après: la bailleresse) a donné à bail aux époux B.A. et C.A. un appartement de 3,5 pièces au 8ème étage d'un immeuble sis à Genève. Conclu pour la période du 16 août 2001 au 30 septembre 2002, le contrat de bail était renouvelable tacitement de six mois en six mois, sauf résiliation signifiée trois mois avant l'échéance. Le loyer mensuel était de 1'396 fr., charges comprises. Selon la clause 5.7 du contrat de bail, l'appartement en question devait être occupé par le fils des locataires, A.A.

Par courrier du 5 décembre 2012 adressé aux locataires, la bailleresse s'est plainte du comportement de leur fils et les a mis en demeure d'intervenir immédiatement afin que celui-ci cessât d'incommoder le voisinage, à défaut de quoi le bail serait résilié conformément à l'art. 257f CO. Les locataires ont informé la régie, par lettre du 16 décembre 2012, qu'ils avaient transmis le courrier à leur fils.

La bailleresse a résilié le bail de l'appartement pour le 31 mars 2014 par avis séparés du 18 décembre 2013 que les locataires ont reçus le 20 du même mois.

A.b. Par lettre expédiée le 17 janvier 2014 au greffe de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du canton de Genève (ci-après: la Commission de conciliation), A.A. a contesté cette résiliation en ces termes:

"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.A. et C.A., qui sont les locataires du studio où j'habite."

Le formulaire de requête en contestation de congé, signé par A.A., indiquait que le requérant 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".

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

Par écriture du 17 mars 2014, l'ASLOCA a informé la Commission de conciliation de sa constitution pour la défense des intérêts des époux A. Elle a sollicité la rectification de la qualité de requérant au motif que le fils de ceux-ci avait agi en leur nom pour la contestation de la résiliation du bail. Les locataires ont conclu principalement à la constatation de l'inefficacité du congé, subsidiairement à son annulation et, plus subsidiairement, à une prolongation du bail de quatre ans.

A l'issue de l'audience de conciliation du 25 mars 2014, une autorisation de procéder a été délivrée à B.A., C.A. et A.A.

B.

B.a. Par mémoire déposé le 9 mai 2014 au greffe du Tribunal des baux et loyers du canton de Genève (ci-après: le Tribunal), l'ASLOCA, déclarant agir pour ces trois personnes, a conclu, principalement, à la constatation de la nullité du congé du 18 décembre 2013, subsidiairement à son annulation et, plus subsidiairement, à une prolongation du bail de quatre ans, jusqu'au 31 mars 2018, à accorder aux époux A. A ce mémoire était annexé un bordereau de pièces comprenant notamment une déclaration écrite, signée par B.A. et C.A., dans laquelle ceux-ci déclaraient ratifier la contestation du congé déposée par leur fils le 17 janvier 2014.

Les demandeurs ont soutenu que la volonté réelle des parties était que le bail fût conclu entre la bailleresse et A.A., qui avait ainsi valablement saisi la Commission de conciliation le 17 janvier 2014 en qualité de locataire. A titre subsidiaire, ils ont fait valoir que A.A. avait agi conformément aux

règles sur la gestion d'affaires sans mandat dans son intérêt et dans celui de ses parents; ces derniers avaient ratifié la contestation du congé, laquelle avait donc été valablement déposée dans le délai légal. De surcroît, le congé était nul, pour n'avoir pas été notifié à A.A., voire devait être annulé comme étant contraire aux règles de la bonne foi, l'intéressé n'étant pas l'auteur de nuisances, mais la victime d'actes d'intimidation émanant de voisins.

Par courrier du 15 mai 2014 adressé aux locataires, la bailleresse a confirmé que le congé avait été donné en raison des désagréments occasionnés par leur fils à d'autres habitants de l'immeuble, de nouvelles plaintes ayant été reçues à la fin de l'année 2013. Dans sa réponse du 20 juin 2014 au Tribunal, elle a conclu, principalement, à l'irrecevabilité et, subsidiairement, au rejet de la demande du 9 mai 2014 émanant de A.A., d'une part, et de ses parents, d'autre part. Subsidiairement, la bailleresse a conclu à l'octroi d'un délai pour compléter ses écritures et offres de preuve s'agissant de la validité du congé, à la constatation de la validité de celui-ci et au rejet de la demande en prolongation du bail.

Pour la bailleresse, la volonté réelle des parties était de louer l'appartement aux époux A. pour y loger leur fils, si bien que ce dernier n'avait ni la qualité de partie ni la légitimation active. Par ailleurs, B.A. et C.A. n'avaient pas contesté le congé dans le délai légal. Quant aux règles sur la gestion d'affaires, elles ne régissaient que les relations internes entre le maître et le gérant. Aussi la ratification de la contestation du congé ne pouvait-elle produire d'effets à l'égard des tiers. Du reste, comme A.A. avait clairement agi seul et pour son propre compte, toute ratification ultérieure par les locataires était exclue.

Le 17 juillet 2014, le Tribunal a convoqué les époux A. et leur fils, ainsi que la bailleresse, 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.

Lors de cette audience, B.A. a déclaré que son épouse et lui-même avaient reçu l'avis de résiliation du bail et en avaient informé leur fils, qui avait décidé, avec leur accord, de contester ce congé. De son côté, A.A. a déclaré qu'il n'avait pas demandé l'avis de ses parents avant de contester le congé. Les trois demandeurs ont encore fait valoir que le Tribunal ne pouvait statuer uniquement sur la recevabilité de l'action, mais 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 à la fois pour la recevabilité et le bien-fondé de la demande. La bailleresse a soutenu, quant à elle, qu'il n'y avait pas lieu d'instruire séparément la question de la gestion d'affaires sans mandat, le Tribunal pouvant statuer immédiatement sur la recevabilité.

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

B.b. Par jugement du 13 novembre 2014, le Tribunal a débouté A.A. de toutes ses conclusions, déclaré irrecevable la demande des époux A. en tant qu'elle portait sur l'annulation du congé litigieux et rejeté la demande de ceux-ci tendant à la constatation de la nullité dudit congé.

En substance, le Tribunal a considéré que A.A. n'était pas partie au contrat de bail, si bien qu'il ne possédait pas la légitimation active pour contester le congé du 18 décembre 2013. S'agissant des époux A., les véritables locataires, il a jugé irrecevable, pour cause de tardiveté, la requête en contestation du congé qu'ils avaient adressée le 17 mars 2014 à la Commission de conciliation, soit bien après la fin du délai de 30 jours prévu à l'art. 273 al. 1 CO. Le Tribunal a encore examiné si leur fils avait valablement contesté le congé pour leur compte en date du 17 janvier 2014. Il a tranché cette question par la négative du fait que A.A. n'avait pas signé la requête en contestation du congé en qualité de représentant de ses parents, au sens des art. 32 ss CO et de l'art. 68 al. 1 CPC, faute d'en avoir eu les pouvoirs et la volonté. Quant à la figure juridique de la gestion d'affaires sans mandat, elle n'entrait pas en ligne de compte en l'espèce, dès lors qu'elle vise les rapports internes entre le maître et le gérant. Le Tribunal a considéré, par ailleurs, qu'il n'était pas lié par le libellé de l'autorisation de plaider délivrée par la Commission de conciliation, de sorte que les demandeurs ne pouvaient rien en tirer en leur faveur. En revanche, il a jugé recevable la demande des époux visant à lui faire constater la nullité du congé incriminé, cette demande n'étant pas soumise à une conciliation préalable. Il l'a toutefois rejetée. Pour lui, en effet, le contrat de bail, contrairement à

l'argumentation développée par les époux A., ne constituait pas un acte simulé masquant un contrat de bail conclu par la bailleuse avec A.A., lequel n'eût pu être résilié par la bailleuse que moyennant le respect des formalités prévues à l'art. 266l al. 2 CO, sous peine de nullité (art. 266o CO).

C.

C.a. Le 15 décembre 2014, A.A., B.A. et C.A., toujours représentés par l'ASLOCA, ont interjeté appel aux fins d'obtenir l'annulation du jugement du 13 novembre 2014. Ils ont conclu principalement au renvoi de la cause au Tribunal; subsidiairement, à la constatation de la recevabilité de la demande des époux A. en tant qu'elle portait sur l'annulation du congé; plus subsidiairement, à la constatation de l'inefficacité de celui-ci; plus subsidiairement encore, à son annulation; encore plus subsidiairement, à l'octroi, aux époux A., d'une prolongation de bail de quatre ans venant à échéance le 31 mars 2018 et assortie du droit de résilier le bail, moyennant un préavis de 15 jours, pour le 15 ou la fin d'un mois; enfin et dans tous les cas, à la possibilité de prouver les faits allégués dans le mémoire d'appel.

En tête de sa réponse du 2 février 2015, la bailleuse a conclu au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.

La partie appelante n'a pas fait usage de son droit de réplique.

C.b. Par arrêt du 1<sup>er</sup> juin 2015, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève a déclaré l'appel recevable, à l'exception de la conclusion en constatation de l'inefficacité du congé, l'a rejeté et a confirmé le jugement attaqué. Ledit arrêt repose sur les motifs résumés ci-après.

L'appel est recevable pour avoir été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi dans une cause dont la valeur litigieuse s'élève à 50'256 fr. Cette cause est soumise à la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC) et la maxime inquisitoire sociale est applicable (art. 247 al. 2 let. a CPC). L'appel peut être formé pour violation du droit et constatation inexacte des faits (art. 310 CPC), le juge disposant d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit.

Selon l'art. 317 al. 2 CPC - disposition qui s'applique aussi aux procédures simplifiées dans lesquelles le juge établit les faits d'office -, la demande ne peut être modifiée en appel que si les conditions d'application de l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies et que la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux. En l'espèce, les appelants concluent pour la première fois à l'inefficacité du congé, lequel serait un congé extraordinaire ne respectant pas les conditions de l'art. 257f al. 3 CO, alors que, devant les premiers juges, ils avaient requis la constatation judiciaire de sa nullité pour vice de forme. Ils n'exposent pas en quoi cette conclusion nouvelle reposerait sur des faits nouveaux, alors que tel n'est visiblement pas le cas puisque les circonstances dans lesquelles la bailleuse avait signifié aux locataires la résiliation ordinaire de leur bail étaient connues d'eux plusieurs mois avant que le Tribunal ne gardât la cause à juger, de sorte qu'ils auraient dû prendre cette conclusion en première instance. Celle-ci sera ainsi déclarée irrecevable.

Bien que le Tribunal eût indiqué, sur la citation du 25 septembre 2014, que les plaidoiries allaient porter sur la recevabilité de la requête, les appelants ont démontré par leur comportement, notamment lors de l'audience du 17 juillet 2014, qu'ils avaient compris que les premiers juges allaient également aborder des questions touchant le fond du litige, d'autant plus que le problème de la légitimation active de leur fils était étroitement lié à celui de la recevabilité. Dès lors, ils ne sauraient imputer au Tribunal une violation du principe de la bonne foi.

Leur droit d'être entendus n'a pas non plus été violé puisqu'ils ont pu développer tous leurs arguments, tant sur la recevabilité que sur le fond, en première instance. Au reste, dans le cas contraire, une éventuelle violation de ce droit devrait être considérée comme réparée puisqu'ils ont pu s'exprimer librement devant la Cour, qui dispose du même pouvoir d'examen que le Tribunal.

Au demeurant, dès lors que le Tribunal a pu établir, par une interprétation objective des déclarations des parties, que le contrat de bail n'avait pas été conclu entre la bailleuse et le fils des locataires, il

pouvait, sans administrer des preuves et par économie de la procédure, rejeter les conclusions des appelants en constatation de la nullité du congé.

De plus, le Tribunal n'était nullement tenu de rendre une décision incidente car 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.

Les appelants font encore grief au Tribunal d'avoir méconnu la théorie de la double pertinence en examinant, sans avoir procédé à une instruction sur ce fait doublement pertinent, si le fils des locataires avait agi selon les règles de la gestion d'affaires sans mandat en contestant la résiliation du bail. Le grief est infondé dès lors que les règles sur la gestion d'affaires sans mandat n'étaient pas pertinentes, les art. 419 ss CO ne régissant pas les rapports entre le maître et des tiers. Il convient, bien plutôt, d'examiner la recevabilité de la contestation du congé formée par les locataires à la lumière des dispositions traitant de la représentation (art. 32 ss CO), lesquelles concernent essentiellement les rapports entre le représenté et les tiers.

Les actes juridiques unilatéraux, telle la contestation du congé, peuvent aussi être accomplis par un représentant. Pour que le représenté soit lié, deux conditions cumulatives doivent être réalisées: d'une part, le représentant doit agir au nom d'autrui, ce qu'il y a lieu de déterminer, au besoin, par application du principe de la confiance; d'autre part, il doit disposer des pouvoirs nécessaires à cet effet, faute de quoi le représenté n'est lié que s'il ratifie l'acte accompli en son nom. En l'espèce, il apparaît qu'au moment, seul déterminant, de la contestation de la résiliation, le fils des locataires n'avait pas la volonté de représenter ceux-ci. La ratification subséquente, par les locataires, de la contestation du congé n'a pas pu réparer cette absence de volonté d'agir pour autrui. Comme le fils des locataires n'avait donc pas représenté ses parents en contestant lui-même le congé litigieux, la contestation des locataires, initiée au plus tôt le 17 mars 2014, alors que le délai de l'art. 273 al. 1 CO avait expiré de longue date, était tardive. Aussi le Tribunal l'a-t-il jugée à bon droit irrecevable. Le même sort doit être réservé, par identité de motif, à la requête subsidiaire en prolongation du bail.

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

#### D.

Par un mémoire portant leurs trois signatures et adressé le 4 juillet 2015 au Tribunal fédéral, A.A., B.A. et C.A. (ci-après: les recourants) ont formé un recours en matière civile, assorti d'une requête d'effet suspensif et d'une demande d'assistance judiciaire, en tête duquel ils concluent à l'annulation de l'arrêt cantonal, à la constatation de la recevabilité de la demande du 17 mars 2014 en annulation du congé du 18 décembre 2013, de même qu'à la constatation de l'inefficacité et de la nullité de celui-ci, voire à son annulation. Subsidièrement, les recourants réclament une prolongation de quatre ans de leur bail, jusqu'au 31 mars 2018, et, plus subsidiairement, le renvoi de la cause à l'instance inférieure.

La bailleresse (ci-après: l'intimée) et la Chambre des baux et loyers, qui a produit le dossier cantonal, n'ont pas été invitées à déposer une réponse.

Considérant en droit :

#### 1.

1.1. Exercé par trois personnes physiques qui ont contesté sans succès la validité du congé incriminé devant l'instance précédente (art. 76 al. 1 LTF) et dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu par une autorité cantonale de dernière instance (art. 75 LTF) dans une affaire pécuniaire en matière de droit du bail à loyer dont la valeur litigieuse atteint le seuil fixé à l'art. 74 al. 1 let. a LTF pour la recevabilité du recours en matière civile, le présent recours est recevable, puisqu'il a été déposé dans le délai (art. 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi.

1.2. Le recours est ouvert pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF). Le Tribunal fédéral applique ce droit d'office, hormis les droits fondamentaux (art. 106 LTF). Il n'est pas lié par l'argumentation des parties, apprécie librement la portée juridique des faits, mais s'en tient d'ordinaire aux questions juridiques que la partie recourante soulève dans la motivation du recours (art. 42 al. 2 LTF; ATF 135 III 397 consid. 1.4 p. 400; 133 II 249 consid. 1.4.1 p. 254); au demeurant, il ne se prononce sur la violation de droits fondamentaux que s'il se trouve saisi d'un grief y relatif, soulevé et motivé de façon détaillée (art. 106 al. 2 LTF; ATF 134 I 83 consid. 3.2 p. 88; 134 II 244 consid. 2.2 p. 246; 133 II 249 consid. 1.4.2).

1.3. Le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement juridique sur la base des faits constatés dans la décision attaquée (art. 105 al. 1 LTF); les allégations de fait et les moyens de preuve nouveaux sont en principe irrecevables (art. 99 al. 1 LTF). Le Tribunal fédéral peut compléter ou rectifier même d'office les constatations de fait qui se révèlent manifestement inexacts, c'est-à-dire arbitraires au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62; 133 II 249 consid. 1.1.2 p. 252), ou établies en violation du droit (art. 105 al. 2 LTF). La partie recourante est autorisée à attaquer des constatations de fait ainsi irrégulières si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

C'est à l'aune de ces principes qu'il y a lieu d'examiner les différentes critiques formulées par les recourants à l'encontre de l'arrêt cantonal.

2.

A titre préalable, les recourants, tout en concédant que le Tribunal fédéral est lié par les faits que l'autorité précédente a établis (art. 105 al. 1 LTF), déclarent néanmoins ceci: "[n]ous tenons toutefois à préciser que lorsque A.A. a expliqué, lors de l'audience du 25 septembre 2014, qu'il n'avait pas demandé notre avis avant de contester le congé, il voulait justement expliquer qu'il avait représenté ses parents".

Savoir ce qu'une partie voulait à un moment donné est une question qui relève du domaine des faits et qui lie, partant, le Tribunal fédéral (cf. ATF 121 III 414 consid. 2a p. 418 et les arrêts cités). En l'espèce, la cour cantonale constate que "le fils des locataires n'avait pas la volonté de représenter ceux-ci" (arrêt attaqué, consid. 4.3.3 i.f.). La précision que les recourants souhaiteraient apporter constitue, en réalité, une remise en cause inadmissible de cette constatation. Par conséquent, il n'en sera tenu aucun compte lors de l'examen de leurs griefs.

3.

3.1. Dans un premier moyen, les recourants reprochent à la Chambre des baux et loyers d'avoir déclaré, à tort, irrecevable leur conclusion en constatation de l'inefficacité du congé, au motif que cette conclusion n'avait pas été prise en première instance. Selon eux, dès lors que l'inefficacité d'un congé peut être soulevée en tout temps, il n'y avait pas lieu d'appliquer les conditions restrictives de l'art. 317 al. 2 CPC. En le faisant, la cour cantonale aurait violé l'art. 57 CPC. Aussi les recourants invitent-ils le Tribunal fédéral à prendre connaissance des arguments que leur avocat avait développés dans la déclaration d'appel du 1<sup>er</sup> juillet 2015 et, sur cette base, à constater d'office l'inefficacité de la résiliation litigieuse ou à renvoyer le dossier aux juridictions cantonales pour instruction et nouvelle décision.

**3.2. Selon la jurisprudence, les congés inefficaces, à l'instar des congés frappés de nullité, ne doivent pas être attaqués dans le délai de 30 jours de l'art. 273 CO, sous réserve du correctif de l'abus de droit (ATF 121 III 156 consid. 1c/bb). En ce sens, l'inefficacité du congé peut être soulevée en tout temps (BOHNET/CONOD, La fin du bail et l'expulsion du locataire, in 18e Séminaire sur le droit du bail, 2014, p. 79 ss, n° 66). Cela ne signifie pas pour autant que le locataire qui entend prendre pour la première fois en appel une conclusion constatatoire ad hoc, allégations et preuves à l'appui, puisse s'affranchir des exigences posées à cet égard par l'art. 317 CPC, disposition qui**

**s'applique aussi aux procédures simplifiées dans lesquelles le juge établit les faits d'office** (ATF 138 III 625 consid. 2.2; arrêt 4A\_397/2013 du 11 février 2014 consid. 4.5.2). Les recourants ne font que l'affirmer sans autres explications.

Point n'est, toutefois, besoin d'examiner plus avant cette question. En effet, les recourants n'exposent pas, dans le passage topique de leur acte de recours, en quoi le congé incriminé serait inefficace ni pourquoi un complément d'instruction serait nécessaire à ce propos. Le renvoi qu'ils y effectuent à une écriture déposée par eux devant l'autorité d'appel n'est pas admissible, car la motivation doit être contenue dans l'acte de recours (arrêt 4A\_709/2011 du 31 mai 2012 consid. 1.1). Quant à l'art. 57 CPC, invoqué par eux dans ce contexte, il dispose simplement que le tribunal applique le droit d'office. Son éventuelle violation par les juges précédents n'est pas perceptible.

En tout état de cause, les recourants perdent de vue que leur bail a fait l'objet d'une résiliation ordinaire - et non d'une résiliation extraordinaire fondée sur l'art. 257f al. 3 CO -, même si la bailleuse a justifié celle-ci a posteriori par les désagréments que leur fils avait prétendument occasionnés à d'autres habitants de l'immeuble (sur ce cas de figure, cf. DAVID LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 737, n. 4.6, 2<sup>ème</sup> ex.). Etant donné sa nature, cette résiliation ne pouvait pas être inefficace, mais tout au plus contraire aux règles de la bonne foi, le cas échéant (art. 271 al. 1 CO). Les locataires, s'ils entendaient la contester, auraient donc dû saisir l'autorité de conciliation dans les 30 jours suivant sa réception (art. 273 al. 1 CO), ce qu'ils n'ont pas fait. C'est dire que leur conclusion en constatation de l'inefficacité de cette résiliation n'eût pu qu'être rejetée par la Chambre des baux et loyers si celle-ci ne l'avait pas jugée irrecevable. Dans ces conditions, il paraît douteux qu'ils aient un intérêt juridique à en faire constater la recevabilité par la Cour de céans.

En définitive, le premier grief soulevé par eux tombe à faux, si tant est qu'il soit recevable.

4.

Dans un deuxième moyen, qui manque singulièrement de clarté, les recourants s'en prennent à la manière dont le Tribunal a conduit la procédure de première instance. Ils lui reprochent d'avoir confondu la recevabilité et le fond en violation de l'art. 29 al. 2 Cst. ainsi que des art. 52, 53, 58, 237 et 247 CPC.

En tant qu'il vise, pour essentiel, le comportement adopté par les premiers juges, ce deuxième moyen est irrecevable car il n'est pas dirigé contre la décision prise par l'autorité cantonale de dernière instance (cf. art. 75 al. 1 LTF). Pour le surplus, il ne comporte pas une motivation suffisante de nature à démontrer en quoi les explications détaillées fournies par la Chambre des baux et loyers relativement à la procédure conduite par les deux instances cantonales, telles qu'elles ont été résumées plus haut (cf. let. C.b, § 4-7), ne sauraient être retenues. Du reste, la lecture de ces explications ne révèle pas une violation du droit fédéral imputable à cette autorité.

5.

En troisième lieu, les recourants, invoquant l'art. 18 CO, reprochent aux juges précédents de ne pas avoir constaté "que l'intention réelle des cocontractants était de conclure un bail liant A.A. et la défenderesse". A les en croire, si une telle constatation avait été faite, la conclusion se fût imposée que le congé litigieux était frappé de nullité, pour ne pas avoir été notifié à l'intéressé, et, subsidiairement, que ce dernier avait valablement saisi la Commission de conciliation en date du 17 janvier 2014.

**5.1. Saisi d'un litige sur l'interprétation d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention** (art. 18 al. 1 CO; ATF 135 III 410 consid. 3.2 p. 412 s.). **Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si leurs volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations faites et les comportements adoptés selon la théorie de la confiance**; il doit donc rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (on parle alors d'une interprétation objective). Le principe de la

confiance permet ainsi 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 (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1 p. 188 et les arrêts cités).

**L'application du principe de la confiance est une question de droit que le Tribunal fédéral peut examiner librement** (art. 106 al. 1 LTF); **cependant, pour trancher cette question, il doit se fonder sur le contenu des manifestations de volonté et sur les circonstances, dont la constatation relève du fait** (ATF 135 III 410 consid. 3.2 p. 412 s.). Ressortit également au droit la règle selon laquelle l'interprétation subjective a la priorité sur l'interprétation objective (ATF 131 III 606 consid. 4.1 p. 611).

5.2. A supposer que, par leur grief, les recourants entendent se plaindre de la méconnaissance de cette dernière règle, ils ne sauraient être suivis. En effet, la cour cantonale a retenu clairement, quoique de manière implicite, que la volonté réelle de la bailleresse était de se lier avec les époux A., contrairement à la thèse défendue par ceux-ci (arrêt attaqué, consid. 3.9, 3e §, p. 10). En d'autres termes, **elle a procédé d'abord à une interprétation subjective, comme il se devait, mais a dû constater le caractère non concluant de cette interprétation dès lors que les volontés intimes des parties divergeaient. C'est la raison qui l'a amenée, dans un second temps, à interpréter les déclarations des parties selon le principe de la confiance.** Elle en a déduit, d'une part, que les locataires devaient comprendre de bonne foi que la bailleresse ne voulait pas être liée contractuellement avec leur fils et, d'autre part, que la bailleresse pouvait admettre, selon le sens objectif de leurs déclarations, qu'ils acceptaient d'être ses seuls cocontractants.

Ainsi, le **processus d'interprétation suivi par la Chambre des baux et loyers n'apparaît en rien critiquable quant à l'ordre de priorité observé par cette autorité** et le résultat sur lequel il a débouché prive le grief présentement examiné de toute assise.

Les recourants doivent se laisser imputer, en tout état de cause, la constatation de la cour cantonale selon laquelle "en appel, ils ne soutiennent plus que le contrat aurait en réalité été conclu entre la bailleresse et le fils des locataires" (arrêt attaqué, 4e § i.f.).

6.

6.1. Dans un quatrième moyen, les recourants soutiennent que, si A.A. ne devait pas être considéré comme le locataire de l'intimée sur la base de l'interprétation du contrat de bail, force serait alors d'admettre qu'il a agi selon les règles de la gestion d'affaires sans mandat (art. 419 à 424 CO) en contestant lui-même le congé donné aux locataires afin de sauvegarder les intérêts de ceux-ci. Dûment ratifiée par les locataires, sans que cette ratification fût soumise à un délai, pareille démarche aurait produit des effets à l'égard des tiers, telle la Commission de conciliation. Concrètement, les locataires, en ratifiant, même après l'échéance du délai de l'art. 273 al. 1 CO, la saisine de cette autorité intervenue pendant le cours de ce délai, auraient validé cette démarche avec effet ex tunc. Aussi les juridictions précédentes auraient-elles méconnu la théorie de la double pertinence en statuant sans avoir instruit, au préalable, la question de savoir si le fils des locataires avait agi selon les règles de la gestion d'affaires.

Au demeurant, toujours selon les recourants, la situation juridique ne serait pas différente s'il fallait appliquer in casu les règles sur la représentation (art. 32 ss CO).

6.2. Les faits sont doublement pertinents ou de double pertinence (doppelrelevante Tatsachen) lorsque les faits déterminants pour la compétence du tribunal sont également ceux qui sont déterminants pour le bien-fondé de l'action (arrêt 4A\_703/2014 du 25 juin 2015, destiné à la publication, consid. 5.1). 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 (même arrêt, consid. 5.2). En l'espèce, on peine à discerner en quoi le point de savoir si A.A. a agi ou non comme gérant d'affaires de ses parents en contestant le congé litigieux serait déterminant pour



établir la compétence des juridictions genevoises en matière de bail qui ont été mises en oeuvre par cette personne. Faute d'explications suffisamment claires des recourants, il ne se justifie pas de pousser plus avant l'examen de cette question.

**Se fondant sur un ancien arrêt (ATF 42 II 467), la Chambre des baux et loyers a exclu d'emblée l'applicabilité des règles sur la gestion d'affaires au motif qu'elles ne régiraient pas les rapports entre le maître et les tiers. Les recourants objectent avec raison que cette affirmation mérite d'être nuancée. De fait, si l'art. 424 CO, qui déclare les règles du mandat applicables en cas de ratification des actes du gérant par le maître, se limite aux rapports internes entre le gérant et le maître, son application peut avoir des effets externes et la ratification par le maître équivaut à une ratification au sens de l'art. 38 CO, qui déploie des effets externes (Anne Héritier Lachat, in Commentaire romand, Code des obligations I, 2003, n° 9 ad art. 424 CO; Jörg Schmid, Commentaire bernois, Obligationenrecht, Teilband V 3a, Die Geschäftsführung ohne Auftrag Art. 419-424 OR, 1993, n° 27 ad art. 424 CO). Vrai est-il aussi que la gestion d'affaires peut consister dans le fait pour le gérant d'entreprendre, sans mandat, une action en justice ou d'effectuer un acte de procédure pour le maître (Héritier Lachat, op. cit., n° 10 ad art. 419 CO). Cependant, pour que l'on puisse parler de gestion d'affaires, le gérant doit avoir eu, dès l'origine, la volonté et la conscience de gérer l'affaire d'autrui (animus aliena negotia gerendi, Geschäftsführungswille; ATF 99 II 131 consid. 2 p. 134; 75 II 225 consid. 3; Héritier Lachat, op. cit., n° 6 ad art. 419 CO; Schmid, op. cit., n° 21 ad art. 419 CO). La preuve de l'existence de cet élément subjectif incombe à celui qui prétend en déduire des droits (Héritier Lachat, ibid.). Or, en l'espèce, la cour cantonale retient que, lorsqu'il avait saisi la Commission de conciliation pour contester le congé du 18 décembre 2013, "le fils des locataires n'avait pas la volonté de représenter ceux-ci" (arrêt attaqué, consid. 4.2.2). La Cour de céans est liée par ladite constatation touchant la volonté interne d'une partie (cf. consid. 2 ci-dessus). Les recourants ne démontrent pas, ni même n'allèguent, que cette constatation serait arbitraire. L'absence de l'élément subjectif requis permet donc d'exclure l'hypothèse de la gestion d'affaires sans mandat, tout comme celle de la représentation, visée par les art. 32 ss CO, au demeurant. La ratification subséquente par les locataires de la démarche procédurale entreprise par leur fils n'a pas eu pour effet de pallier le défaut de volonté du supposé gérant ou représentant au moment déterminant, semblable manifestation de volonté ne pouvant remédier qu'à l'absence de pouvoirs de représentation (cf. art. 38 al. 1 CO).**

Pour le surplus, l'argument des recourants selon lequel il s'agit là d'une question complexe qui aurait dû faire l'objet d'une instruction ne convainc pas, d'autant qu'ils n'indiquent pas quelle (s) autre (s) mesure (s) d'instruction les juridictions cantonales auraient pu ordonner afin de clarifier la situation. La prémisse, posée par les juges précédents, voulant que le fils des locataires n'ait pas revêtu la qualité de gérant d'affaires ou de représentant de ses parents n'apparaît ainsi nullement contraire au droit fédéral, tout comme la conclusion, tirée par eux, quant à la tardiveté de la contestation du congé initiée le 17 mars 2014 par les locataires. Par conséquent, le grief examiné ne peut qu'être rejeté.

7.

La Chambre des baux et loyers précise, au consid. 5 de son arrêt, que les griefs formulés par les appelants à l'encontre de la Commission de conciliation n'ont pas à être examinés dans le cadre d'un appel dirigé contre un jugement du Tribunal.

Dans un cinquième et ultime moyen, les recourants reprennent leurs critiques à l'endroit de la Commission de conciliation. Ils lui reprochent de ne pas avoir interpellé A.A. sur ses pouvoirs de représentation en se référant, pour ce faire, aux art. 83 et 221 al. 1 let. a CPC ainsi qu'à trois arrêts du Tribunal fédéral.

Ce dernier grief tombe à faux puisqu'aussi bien la Chambre des baux et loyers n'est pas entrée en matière sur les critiques des recourants visant la Commission de conciliation. Or, ceux-ci ne démontrent pas en quoi le refus des juges cantonaux d'examiner ces critiques serait contraire au droit fédéral.

8.

Dans ces conditions, le présent recours doit être rejeté en tant qu'il est recevable. La requête d'effet suspensif dont il est assorti devient, dès lors, sans objet.

9.

Il se justifie, étant donné les circonstances, de renoncer à mettre les frais judiciaires à la charge des recourants bien qu'ils succombent (art. 66 al. 1 LTF), ce qui rend également sans objet la demande d'assistance judiciaire formée par eux. L'intimée, qui n'a pas été invitée à déposer une réponse, n'a pas droit à l'allocation de dépens.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

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

2.

Il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens.

3.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 5 août 2015  
Au nom de la Ire Cour de droit civil  
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente: Kiss

Le Greffier: Carruzzo