



POUVOIR JUDICIAIRE

C/19177/2011

ACJC/30/2014

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 13 JANVIER 2014**

Entre

1) **A** \_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_,

2) **B** \_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, représenté par \_\_\_\_\_, Service de protection de l'adulte, boulevard Georges-Favon 26-28, case postale 5011, 1211 Genève, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 22 mai 2013, comparant tous deux par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, dans les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

et

**C** \_\_\_\_\_, p.a. \_\_\_\_\_, intimée, comparant par Me Serge Patek, avocat, boulevard Helvétique 6, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

### **EN FAIT**

- A.** Par jugement du 22 mai 2013, expédié pour notification aux parties le 29 mai suivant, le Tribunal des baux et loyers a, préalablement, ordonné la jonction des causes C/19177/2011-2-OSB et C/19178/2011-2-OSB sous le C/19177/2011-2-OSB (ch. 1 du dispositif), et, principalement, constaté que le congé notifié le 5 août 2011 pour le 30 septembre 2011 par C\_\_\_\_\_ à B\_\_\_\_\_ et à A\_\_\_\_\_ était valable (ch. 2), constaté que le congé notifié le 5 août 2011 pour le 31 mars 2012 par C\_\_\_\_\_ à B\_\_\_\_\_ et à A\_\_\_\_\_ était valable (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4), dit que la procédure était gratuite (ch. 5) et indiqué les voies de droit (ch. 6).

En substance, les premiers juges ont retenu que seul B\_\_\_\_\_ avait contesté les deux résiliations de bail, alors qu'il formait une consorité nécessaire avec A\_\_\_\_\_, cotitulaire du bail. L'intervention de celui-ci en cours de procédure ne valait pas ratification de la contestation, de sorte que B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ devaient être déboutés de leurs conclusions en annulation des congés et en prolongation de bail. Aucun motif de nullité n'affectait le congé ordinaire. S'agissant de la résiliation extraordinaire fondée sur la violation du devoir de diligence, elle était efficace.

- B. a.** Par acte déposé le 1<sup>er</sup> juillet 2013 au greffe de la Cour de justice, B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ forment appel de ce jugement dont ils sollicitent l'annulation. Ils concluent, principalement, à ce que la Cour constate l'inefficacité des congés notifiés le 5 août 2011 pour le 30 septembre 2011, respectivement pour le 31 mars 2012, et, subsidiairement, à ce que la Cour constate l'inefficacité de la résiliation du 5 août 2011 pour le 30 septembre 2011 et annule le congé du 5 août 2011 pour le 31 mars 2012.

Ils font grief au Tribunal des baux et loyers de ne pas avoir reconnu que l'intervention accessoire de A\_\_\_\_\_ consacrait une ratification valable de la contestation des deux résiliations, d'avoir considéré le congé donné le 5 août 2011 comme une résiliation ordinaire et d'avoir retenu l'admissibilité de l'envoi de deux congés, l'un étant subsidiaire au second. Ils reprochent également aux premiers juges d'avoir considéré que les conditions de l'art. 257f CO étaient réunies et de ne pas avoir admis que les congés consacraient une disproportion des intérêts en présence.

**b.** Dans son mémoire de réponse du 6 août 2013, C\_\_\_\_\_ (ci-après : C\_\_\_\_\_, la bailleuse ou l'intimée) conclut au déboutement de B\_\_\_\_\_ et de A\_\_\_\_\_ de toutes leurs conclusions et à la confirmation du jugement entrepris.

Elle indique que la mention de l'art. 266g CO sur l'avis de résiliation de bail relève d'une erreur de plume et qu'elle a mis un terme au contrat pour son échéance ordi-

---

naire. Il s'agissait dès lors d'un congé ordinaire. Elle était par ailleurs fondée à notifier une résiliation subsidiaire, comme le reconnaît la jurisprudence du Tribunal fédéral.

C\_\_\_\_\_ produit trois pièces nouvelles, établies postérieurement à la date à laquelle la cause a été gardée à juger par les premiers juges.

c. Les parties ont été avisées le 8 août 2013 de la mise en délibération de la cause.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 15 septembre 1999, C\_\_\_\_\_, alors propriétaire, et B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_, locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 3 pièces au 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 9, rue du Mont-Blanc à Genève.

Le contrat a été conclu pour une durée d'un an et quatorze jours, du 16 septembre 1999 au 30 septembre 2000, renouvelable tacitement de six mois en six mois, sauf congé donné trois mois à l'avance pour fin mars ou fin septembre.

Le loyer annuel a été fixé en dernier lieu à 17'400 fr. dès le 1<sup>er</sup> octobre 2001, et les charges à 1'800 fr., dès le 1<sup>er</sup> octobre 2010.

b. B\_\_\_\_\_ habite seul dans l'appartement.

A une date indéterminée, C\_\_\_\_\_ est devenue propriétaire de l'immeuble.

c. Des plaintes au sujet du comportement bruyant adopté par B\_\_\_\_\_, notamment de D\_\_\_\_\_, habitant au 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble concerné et voisin direct de celui-là, ont été adressées à C\_\_\_\_\_, de sorte qu'elle a, par courrier du 18 octobre 2010, mis en demeure B\_\_\_\_\_, sous menace de résiliation du bail avec effet immédiat, de tout mettre en œuvre pour ne plus déranger ses voisins.

Dans ce contexte, il lui a été reproché les bruits intempestifs qu'il faisait régulièrement et principalement la nuit, ce qui avaient nécessité l'intervention de la police notamment le 13 octobre 2010 à 5h00 du matin pour que la situation cesse, les nuisances sonores du 15 octobre 2010 à 1h20 du matin, les coups contre sa porte et les verres cassés dans la cage d'escalier.

Une copie de ce courrier a été adressée en recommandé à E\_\_\_\_\_, lequel n'a pas retiré le pli dans le délai de garde.

d. Entre décembre 2010 et mars 2011, C\_\_\_\_\_ a de nouveau reçu des plaintes pour des motifs similaires. D\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_, lequel habite au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble concerné, se sont tous deux plaints de ce que B\_\_\_\_\_ criait, frappait

les portes et insultait ses voisins presque tous les soirs, y compris les week-ends, de sorte qu'ils avaient atteint et dépassé les limites de leur patience.

**e.** Par courrier du 1<sup>er</sup> mars 2011, adressé à B\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ les a informés que, malgré le courrier du 18 octobre 2010 et différents entretiens téléphoniques, la situation s'était détériorée. En effet, la police avait dû intervenir, à plusieurs reprises, la dernière fois le 21 février 2011, en raison des cris assourdissants de B\_\_\_\_\_ et des coups portés contre sa porte. Cette situation perturbait régulièrement tous les habitants de l'immeuble, qui étaient à bout malgré leur patience. C\_\_\_\_\_ a mis en demeure, une ultime fois, B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ de cesser tous bruits excessifs de toutes sortes, de jour comme de nuit, sous menace de résiliation du bail pour justes motifs.

Le pli recommandé a été envoyé à l'adresse de l'appartement, soit \_\_\_\_\_, et retiré par B\_\_\_\_\_ le 4 mars 2011, et à l'adresse de A\_\_\_\_\_, à Founex, ce dernier ne l'ayant pas réclamé dans le délai de garde.

**f.** De nouvelles plaintes pour des faits analogues ont été envoyées à la bailleresse, en mars, juin, juillet et août 2011.

C\_\_\_\_\_ a, par avis officiels des 5 août 2011, adressés séparément à B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_, résilié le bail pour le 30 septembre 2011 selon l'article 257f CO.

Dans son courrier d'accompagnement, C\_\_\_\_\_, après s'être référée à ses courriers des 18 octobre 2010 et 1<sup>er</sup> mars 2011, a constaté que la situation n'avait fait qu'empirer, de sorte que celle-ci était devenue définitivement insupportable.

Par avis officiels des 5 août 2011, également adressés séparément à B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_, la bailleresse a en outre résilié le bail pour le 31 mars 2012 en vertu de "l'article 266g CO".

Dans son courrier d'accompagnement, la bailleresse a précisé que le contrat était résilié, à titre subsidiaire, pour l'échéance du bail.

**g.** Par requête du 5 septembre 2011, déclarée non conciliée le 1<sup>er</sup> novembre 2011 et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 1<sup>er</sup> décembre 2011, B\_\_\_\_\_ a conclu, principalement, à la nullité des résiliations adressées le 5 août 2011 pour le 30 septembre 2011 et le 31 mars 2012, subsidiairement, à l'inefficacité et à l'annulation de ces congés et, plus subsidiairement, à la prolongation du bail d'une durée de quatre ans.

La contestation relative au congé subsidiaire a été enregistrée sous le numéro de cause C/19177/2011 et celle relative au congé extraordinaire sous le numéro de cause C/19178/2011.

---

**h.** Par décision du 28 septembre 2011, la mise sous tutelle de B\_\_\_\_\_ a été ordonnée.

**i.** Dans son mémoire-réponse du 22 février 2012 (cause C/19177/2011), la baille-resse a conclu, principalement, à l'irrecevabilité de la requête formée par B\_\_\_\_\_, et, subsidiairement, à la constatation de la validité du congé ordinaire du 5 août 2011 pour le 31 mars 2012 et au déboutement de toutes les conclusions de B\_\_\_\_\_.

Elle a indiqué que le congé avait été notifié pour la prochaine échéance contrac-tuelle et était fondé sur le comportement inadmissible adopté par B\_\_\_\_\_ envers les autres habitants de l'immeuble. La résiliation était conforme aux règles de la bonne foi, les faits pouvant être imputés à celui-là étant suffisamment graves.

Dans sa réponse du même jour (cause C/19178/2011), elle a conclu, princi-palement, à l'irrecevabilité de la requête formée par B\_\_\_\_\_, et, subsidiairement, à ce que la résiliation extraordinaire du 5 août 2011 pour le 30 septembre 2011 soit déclarée valable et au déboutement de B\_\_\_\_\_ de toutes les conclusions.

**j.** Par courrier du 3 avril 2012 adressé au Tribunal concernant les deux procédures, B\_\_\_\_\_ a sollicité la modification de la qualité des parties afin que B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ aient la qualité de "demandeurs", les actes de procédure ayant été ratifiés par A\_\_\_\_\_. A défaut, A\_\_\_\_\_ a sollicité de pouvoir intervenir dans les deux procédures en qualité d'"intervenant". B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ ont encore sollicité la suspension des procédures C/19177/2011 et C/19178/2011 jusqu'à droit jugé dans les nouvelles requêtes qu'ils avaient déposées le 3 avril 2012 contre les congés ordinaires et extraordinaires.

Le 4 avril 2012 (causes C/19177/2011 et C/19178/2011), la bailleresse s'est op-posée à ce que A\_\_\_\_\_ ait la qualité de demandeur et d'intervenant dans les deux procédures. Elle s'est également opposée à la suspension des procédures C/19177/2011 et C/19178/2011.

**k.** Par ordonnance du 25 avril 2012 (causes C/19177/2011 et C/19178/2011), le Tribunal, constatant qu'il ne se justifiait pas de suspendre les causes introduites le 5 septembre 2011, a admis l'intervention accessoire de A\_\_\_\_\_, limité la procédure aux conclusions de C\_\_\_\_\_ tendant à ce que la demande soit déclarée irrecevable et fixé un délai à B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ pour se prononcer sur ce point.

Par écritures du 25 mai 2012 (causes C/19177/2011 et C/19178/2011), B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ ont conclu, s'agissant des congés extraordinaires, à la recevabilité de leurs conclusions en constatation de leur inefficacité, celle-ci pouvant être soulevée en tout temps. S'agissant des congés ordinaires, ils ont conclu à la recevabilité de leurs conclusions en annulation, dans la mesure où A\_\_\_\_\_ avait ratifié ultérieurement la contestation de la résiliation du bail.

---

**l.** Lors de l'audience du 5 septembre 2012 (causes C/19177/2011 et C/19178/2011), le conseil de la bailleresse a retiré ses conclusions tendant à la constatation de l'irrecevabilité des requêtes en contestation de congé.

**m.** Par ordonnance du 12 septembre 2012 (causes C/19177/2011 et C/19178/2011), le Tribunal a révoqué l'ordonnance du 25 avril 2012 en tant qu'elle limitait la procédure aux conclusions tendant à ce que la demande soit déclarée irrecevable.

**n.** Lors de l'audience de débats principaux du 14 novembre 2012 (causes C/19177/2011 et C/19178/2011), les parties ont persisté dans leurs conclusions.

G\_\_\_\_\_, collaboratrice du Service des tutelles d'adultes, a expliqué que B\_\_\_\_\_ avait finalement accepté de rencontrer un médecin-psychiatre, d'être visité à domicile par un médecin et une infirmière et de suivre le traitement préconisé. La mère de B\_\_\_\_\_ était très inquiète quant à la perspective d'un déménagement, puisque son fils avait ses habitudes et son centre de vie dans l'appartement concerné. Des demandes de logement avaient été déposées auprès de l'Office du logement et de la Ville de Genève, mais la situation était compliquée car le pupille et sa mère n'adhéraient pas aux démarches.

Entendu comme témoin, D\_\_\_\_\_, habitant l'immeuble depuis le 1<sup>er</sup> février 2003, a confirmé la teneur des nombreux courriels signés de son nom et produits par la bailleresse. Sa famille n'entendait aucun bruit provenant de l'appartement de B\_\_\_\_\_ jusqu'en 2008.

La situation s'était dégradée progressivement depuis 2008 et était devenue insupportable après que B\_\_\_\_\_ se soit fait casser le nez. B\_\_\_\_\_ était devenu vulgaire, crachait sur son épouse et lui bloquait l'ascenseur pour qu'elle monte à pied avec les courses au 5<sup>ème</sup> étage. B\_\_\_\_\_ hurlait jour et nuit et tapait sur sa porte et contre les murs. Sa famille était profondément traumatisée par cette situation. Il s'en prenait à lui et sa famille car il était le seul voisin sur le palier, les autres locaux étant occupés par des bureaux, excepté un autre appartement régulièrement sous-loué pour de courtes périodes. Il consacrait toute son énergie à se maîtriser pour supporter la situation. Il savait que B\_\_\_\_\_ était une personne très malade et que sa mère souffrait également de cette situation. Il craignait que sa famille ne craque. Ils avaient essayé de déménager, mais leurs moyens financiers ne le leur permettaient pas. Il avait appelé la police, qui venait tout le temps, comme cela ressortait de ses courriers. L'ilotier du quartier avait essayé d'arranger les choses, sans succès.

F\_\_\_\_\_, habitant au 4<sup>ème</sup> étage en-dessous du logement de B\_\_\_\_\_ depuis 2000, a indiqué qu'il voyageait beaucoup, n'était jamais chez lui durant la journée et n'y passait que la moitié des nuits. Il a confirmé la teneur de son courrier adressé le 1<sup>er</sup> mars 2011 à la bailleresse. Depuis environ trois ou quatre ans, la situation était

---

devenue difficile avec B\_\_\_\_\_, lequel souffrait de graves problèmes psychologiques et était pris en charge par des assistants sociaux.

Lorsqu'il était chez lui, il entendait beaucoup B\_\_\_\_\_, qui mettait très fort la musique et proférait des insultes et des grossièretés, parfois même dans la cage d'escalier. Il savait que ce locataire avait beaucoup de problèmes avec ses voisins d'à côté. La police intervenait très souvent. Il ne la contactait pas lui-même, car d'autres habitants de l'immeuble le faisaient. B\_\_\_\_\_ créait des problèmes trois à quatre fois par semaine. Il l'avait entendu pour la dernière fois le dimanche 11 novembre 2012.

Le conseil des locataires a sollicité de pouvoir entendre les médecins de B\_\_\_\_\_ ainsi que H\_\_\_\_\_, un proche de la famille.

A l'issue de l'audience, le Tribunal a ordonné les plaidoiries finales et, d'entente entre les parties, il leur a imparti un délai pour le dépôt de plaidoiries finales écrites.

o. Par plaidoiries écrites du 29 janvier 2013 (causes C/19177/2011), la bailleresse a conclu, principalement, à la validité du congé ordinaire du 5 août 2011 pour le 31 mars 2012 et, subsidiairement, à l'évacuation de B\_\_\_\_\_ de l'appartement concerné.

A l'appui de ses conclusions, elle a produit de nouvelles plaintes des voisins faisant état du comportement bruyant de B\_\_\_\_\_.

Dans ses plaidoiries écrites du 29 janvier 2013 (causes C/19178/2011), C\_\_\_\_\_ a conclu, principalement, à la validité du congé extraordinaire du 5 août 2011 pour le 30 septembre 2011 et au déboutement de B\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions.

Par plaidoiries écrites du 30 janvier 2013 (causes C/19177/2011 et C/19178/2011), B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ ont conclu, préalablement, à l'audition des médecins-traitant de B\_\_\_\_\_ avec la fixation d'un délai pour produire leurs adresses, principalement, à l'inefficacité des congés du 5 août 2011 fondés sur les articles 257f CO et 266g CO, subsidiairement, à l'annulation de ces congés, et, plus subsidiairement, à la prolongation du bail laissée à l'appréciation du Tribunal.

La cause a été gardée à juger après réception de ces écritures.

**D.** L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige.

## **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'ap-

---

pel 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 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

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 BSK ZPO, n° 8 ad art. 308).

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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_189/2011 du 4 juillet 2011 = ATF 137 III 389; 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; ATF 136 III 196 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 loyer annuel du logement, charges comprises, s'élève à 19'200 fr. En prenant en compte la période de 3 ans, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (19'200 fr. x 3 ans = 57'600 fr.), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

**1.3** L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

**1.4** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

- 2.** **2.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première ins-

---

tance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

**2.2** En l'espèce, les pièces nouvelles produites par l'intimée sont recevables, car elles ont été établies postérieurement à la mise en délibération devant les premiers juges et ont été produites avec le mémoire de réponse.

- 3.** Les appelants soutiennent en premier lieu que l'intimée ne pouvait notifier deux congés, une double résiliation étant contraire à la protection du locataire.

**3.1** Selon la doctrine, le caractère inconditionnel du droit formateur ne s'oppose pas à ce que le bailleur, à titre préventif, notifie une nouvelle résiliation pour le cas où celle signifiée précédemment serait nulle ou inefficace (SVIT-Kommentar, Das schweizerische Mietrecht, 3e éd. 2008, n° 8b des remarques préliminaires aux art. 266-266o CO; LCHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 643 n. 10.4; HIGI, Zürcher Kommentar, 4e éd. 1995, n. 10 et 36 des remarques préliminaires aux art. 266-266o CO). Dans une jurisprudence récente, le Tribunal fédéral a retenu qu'il fallait reconnaître, avec la doctrine, sur le principe, la possibilité de signifier une deuxième résiliation "subsidaire", appelée à déployer ses effets uniquement si le premier congé n'est pas valable (ATF 137 III 189 consid. 8.4.2).

**3.2** Dans le cas d'espèce, l'intimée a résilié, par deux avis distincts, adressés séparément aux appelants, le contrat de bail. Elle a clairement indiqué, dans sa lettre d'accompagnement, que le congé notifié pour le 31 mars 2012 était subsidiaire à la résiliation notifiée pour le 30 septembre 2011. Conformément à la jurisprudence et à la doctrine citées ci-avant, l'intimée était dès lors en droit d'adresser une résiliation subsidiaire, appelée à déployer ses effets dans l'hypothèse où le congé fondé sur l'art. 257f CO n'était pas valable (efficace). Ainsi, le second congé n'est, pour ce motif, ni nul, ni inefficace.

Les appelants seront en conséquence déboutés de leurs conclusions sur ce point.

- 4.** En second lieu, les appelants font valoir que le congé adressé le 5 août 2011 pour le 30 septembre 2011 est inefficace, en raison de l'absence de mise en demeure valable et de l'incapacité de discernement de B\_\_\_\_\_. Ils indiquent également que le maintien du bail n'est pas insupportable pour le bailleur ou les autres habitants de l'immeuble.

**4.1** Un congé est inefficace et dénué d'effet lorsqu'il ne satisfait pas aux exigences légales ou contractuelles auxquelles est subordonné son exercice. Ainsi, le congé motivé par le défaut de paiement de loyer, alors qu'en réalité, le loyer a été payé, le congé donné pour de justes motifs qui ne sont pas réalisés, le congé signifié pour une date qui ne correspond pas aux termes contractuels ou légaux (art. 266a al. 2 CO), le congé donné en raison d'une violation des devoirs de diligence qui se

révélera inexistante et le congé anticipé donné à la suite d'un transfert de propriété alors que le besoin n'est pas urgent, est inefficace (ATF 121 III 156, 161 et ACJC/149/1997 du 17 février 1997, S. c/ de O. et M.). Les effets d'un congé inefficace ne sont pas reportés au prochain terme contractuel utile. L'art. 266a al. 2 CO n'est pas applicable au congé extraordinaire (ACJC/115/2005 du 14 février 2005, T. c/ Z.).

**4.2** Selon l'art. 257f al. 2 CO, le locataire est tenu d'avoir pour les personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leurs sont dus. S'il persiste à manquer d'égards envers les voisins, nonobstant une protestation écrite du bailleur, à tel point que le maintien du bail devient insupportable pour ce dernier ou les personnes habitant la maison, l'art. 257f al. 3 CO autorise le bailleur à résilier le contrat moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois.

Pour qu'un bail puisse être résilié en vertu de la disposition sus-rappelée, il faut notamment que le locataire, par sa manière de se comporter dans le bâtiment, n'ait pas respecté les égards qui sont dus aux autres locataires, en portant atteinte, par exemple, à leur tranquillité (LACHAT, op. cit., p. 675, ch. 3.1.1; HIGI, op. cit., n. 41 ad art. 257f CO).

Les manques d'égards envers les voisins doivent revêtir un certain degré de gravité (ATF 132 III 109; arrêt du Tribunal fédéral 4C.270/2001 du 26 novembre 2001 consid. 3bb; LACHAT, op. cit., p. 676, ch. 3.1.5 et 679, ch. 3.1.9; SVIT-Kommentar, op. cit., n. 33 ad art. 257f CO; HIGI, op. cit., n. 58 ad art. 257f CO).

La violation incriminée doit être telle que l'on ne puisse raisonnablement exiger du bailleur qu'il laisse le locataire disposer des locaux, ce qui suppose de respecter les principes de proportionnalité et de subsidiarité (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_162/2007 du 27 septembre 2007 consid. 4.1 et 4C.118/2001 du 8 août 2001 consid. 1b).

Le congé anticipé selon l'art. 257f al. 3 CO ne peut être donné au locataire fauteur de trouble que s'il persévère, après avoir reçu une protestation écrite du bailleur, à enfreindre son devoir de diligence. La nouvelle contravention doit correspondre, par sa nature, à celle qui a fait l'objet de l'avertissement initial (HIGI, op. cit., n. 56 et n° 57 ad art. 257f CO) et ne pas survenir longtemps après ce dernier (LACHAT, op. cit., p. 678, ch. 3.1.8).

La protestation écrite du bailleur, à la différence de l'avis comminatoire de l'article 257d CO, ne doit pas nécessairement contenir une menace de résiliation anticipée, le but étant de rétablir la tranquillité dans l'immeuble (ACJC/821/2004 du 18.06.2004, Hoirie R. c/ P.).

L'avertissement écrit doit toutefois mentionner les reproches adressés au locataire et les mesures à prendre pour que les choses reviennent dans l'ordre (LACHAT, op. cit., p.677, ch. 3.1.7).

L'exigence d'une protestation écrite du bailleur est impérative. Un avertissement oral est insuffisant, même réitéré et resté lettre morte. Ce n'est que si, au vu des circonstances, il apparaît qu'une mise en demeure est manifestement inutile que le bailleur peut s'en dispenser (ACJC/239/2003 du 10.03.2003, SI X c/ M).

Le congé anticipé présuppose encore que le maintien du bail est insupportable pour le bailleur ou pour les personnes habitant la maison. La réponse à cette question ne repose pas sur des critères abstraits, mais fait appel aux règles de l'équité, lesquelles imposent de tenir compte de toutes les circonstances importantes de l'espèce (arrêt du Tribunal fédéral 4C.270/2001 du 26 novembre 2001 consid. 3dd; HIGI, op. cit., n. 59 ad art. 257f CO; LACHAT, op. cit., p. 679, ch. 3.1.9; SVIT-Kommentar, op. cit., n. 35 ad art. 257f CO).

Le bailleur ne saurait tolérer une infraction sans réagir dans un délai raisonnable; sinon, il est réputé renoncer au droit de mettre fin au contrat de façon prématurée (HIGI, op. cit., n. 52 ad art. 257f CO; WESSNER, Le devoir de diligence du locataire dans les baux d'habitation et de locaux commerciaux, publié in Séminaire du Droit du Bail, 2006, n° 67, p. 19; arrêt du Tribunal fédéral du 17 mars 1997; DB 1999, p. 12, n° 8; DB 1990, p. 6, n° 3; Tribunal des baux de Zürich du 16.11.1995 publié in ZMPE/1996, n° 1).

Est considéré comme raisonnable, un délai de quelques mois au plus (HIGI, op. cit., n° 12 ad art. 257f CO; WESSNER, op. cit., n° 27, p. 9; Tribunal des baux de Zürich du 16.11.1995, publié in ZMP/1996, n° 1).

Le laps de temps écoulé entre la protestation - ou une ultime protestation - et la résiliation extraordinaire du contrat constitue un facteur pertinent pour déterminer le degré de tolérance du bailleur (arrêt du Tribunal fédéral du 4C.118/2001 du 8 août 2001, DB 2003, p. 14, n° 8).

Selon les circonstances, une attitude attentiste de ce dernier sera interprétée comme un indice sérieux que la poursuite du bail n'est pas insupportable. Tel est le cas d'une période de 18 mois environ entre l'ultime protestation et le congé en cas d'aménagement non autorisé de vitrages sur le balcon (arrêt du Tribunal fédéral 4C.118/2001 du 8 août 2001 DB 2003, p. 14 n° 8), tel est également le cas d'une période de plus de trois mois en cas de prostitution provoquant des nuisances (DB 1989 p. 8, n° 3).

C'est au moment où la résiliation est donnée qu'il faut se replacer pour juger de sa validité, des circonstances postérieures n'étant pas de nature à vicier a posteriori

---

une résiliation valablement donnée (arrêt du Tribunal fédéral 4C.270/2001 du 26 novembre 2001).

**4.3** L'art. 257f al. 3 CO ne subordonne pas la résiliation anticipée du bail à l'existence d'une faute du locataire; il requiert tout au plus un comportement contrevenant aux égards dus aux autres locataires. La résiliation anticipée est destinée à rétablir une situation normale dans l'immeuble et à ménager les intérêts des autres locataires et des voisins, auxquels le bailleur doit veiller. Sa responsabilité contractuelle ou légale (art. 679 CC) peut du reste être engagée à cet égard (TERCIER/FAVRE, Les contrats spéciaux, 4e éd. 2009, n. 2380). La résiliation anticipée doit être distinguée des conséquences générales de la violation contractuelle, pour lesquelles l'art. 97 CO requiert expressément l'existence d'une faute.

L'art. 257f CO impose certes l'obligation de principe d'adresser un avertissement écrit au locataire pour lui permettre d'adapter son comportement. Il ne s'agit toutefois pas d'une condition absolue, de sorte qu'on ne saurait en déduire que la résiliation extraordinaire ne pourrait concerner qu'un locataire ayant la maîtrise de son comportement et la capacité de le modifier suite à un avertissement du bailleur. A supposer qu'un locataire soit privé de discernement en raison d'une maladie psychique et ne soit pas en mesure de contrôler son comportement, cet état ne saurait priver le bailleur de la faculté de résilier le bail de façon anticipée, mais poserait tout au plus la question de la nécessité d'un avertissement (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_263/2011 du 20 septembre 2011 consid. 3.4).

**4.4** Selon la doctrine majoritaire, le congé donné par un bailleur à une pluralité de colocataires doit, à peine de nullité, être adressé à l'ensemble d'entre eux (art. 70 CO). Cette résiliation peut être donnée au moyen d'une seule formule officielle portant le nom de tous les colocataires (LACHAT, op. cit., p. 638; WEBER, op. cit., n. 1 ad art. 266a CO; HIGI, op. cit., n. 120 ad remarques préliminaires art. 253-274g CO; BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, Bâle, 2010, n. 33 ad art. 253 CO).

L'avertissement préalable écrit ne doit pas être adressé sous pli séparé au conjoint, l'art. 266n CO ne s'appliquant pas (LACHAT, Commentaire Romand, Code des obligations I, n. 10 ad art. 257f CO).

**4.5** Dans le cas d'espèce, l'appelant B\_\_\_\_\_ allègue qu'au moment des mises en demeure des 18 octobre 2010 et 1<sup>er</sup> mars 2011, il était incapable de discernement. La Cour relève qu'aucun document ni certificat médical n'a été produit pour corroborer ce qui précède. Par ailleurs, et comme rappelé ci-avant, une éventuelle absence de capacité de discernement, non prouvée in casu, ne permettrait pas aux appelants de remettre en cause le comportement adopté par B\_\_\_\_\_, la faute n'étant pas une condition du congé extraordinaire fondé sur l'art. 257f CO. Enfin, et comme l'ont relevé à bon droit les premiers juges, la mise sous tutelle du

locataire est intervenue postérieurement aux mises en demeure et à la résiliation du contrat de bail.

Par ailleurs, il ne résulte ni de la loi, ni de la jurisprudence, que la mise en demeure devrait être adressée séparément aux cotitulaires du contrat de bail. Une telle exigence ne s'applique d'ailleurs pas non plus aux conjoints, lesquels bénéficient, de manière générale, de dispositions légales protectrices plus étendues que les colocataires. Ainsi, la mise en demeure du 18 octobre 2010, adressée à A\_\_\_\_\_, en copie seulement, est pleinement valable. Il en va de même de l'avertissement du 1<sup>er</sup> mars 2011, lequel comporte le nom des deux locataires et a été adressé tant à l'adresse du logement qu'à celle de A\_\_\_\_\_. L'erreur dans le prénom du précité, soit \_\_\_\_\_, n'a pas porté à conséquence, dès lors qu'il a été informé de l'invitation à retirer le courrier recommandé au guichet postal, ce qu'il n'a pas fait à l'échéance du délai de garde.

Les appelants soutiennent que le maintien du bail n'est pas insupportable, l'immeuble étant principalement utilisé par des locataires commerciaux, et les deux locataires d'appartements avaient indiqué être compréhensifs s'agissant des problèmes de B\_\_\_\_\_. Ce faisant, les appelants perdent de vue qu'il n'est pas exigé par la loi et la jurisprudence que tous les locataires d'un immeuble soient importunés par un comportement contraire au devoir de diligence. Par ailleurs, il ressort des nombreux courriels adressés tant par D\_\_\_\_\_ que F\_\_\_\_\_, confirmés lors des enquêtes diligentées par le Tribunal des baux et loyers, que B\_\_\_\_\_ criait, donnait des coups contre les portes et les murs, vociférait des insultes, de jour comme de nuit. La police était d'ailleurs intervenue à plusieurs reprises.

Ainsi, les manques d'égards de B\_\_\_\_\_ ont non seulement duré et perduré, mais ont également atteint un degré de gravité suffisant pour justifier une résiliation du contrat de bail. De plus, la persistance de cette violation du devoir de diligence rend manifestement la poursuite du bail insupportable, au vu des éléments recueillis durant la présente procédure.

Les autres conditions posées par l'art. 257 CO étant par ailleurs réunies (mises en demeure détaillées, réaction dans un délai raisonnable de l'intimée, persistance de la violation du devoir de diligence par le locataire et résiliation du bail peu après l'ultime protestation et 5 mois après la dernière mise en demeure), c'est à bon droit que les premiers juges ont constaté la validité (l'efficacité) du congé notifié le 5 août 2011 pour le 30 septembre 2011.

**4.6** Le jugement entrepris ne prête dès lors pas le flanc à la critique et les appelants seront déboutés de leurs conclusions.

- 
5. Les appelants font en troisième lieu valoir que la résiliation du 5 août 2011 pour le 31 mars 2012 constitue un congé extraordinaire, fondé sur l'art. 266g CO, et non un congé ordinaire, donné pour l'échéance contractuelle.

**5.1** Celui qui résilie un contrat exerce un droit formateur; ce faisant, il modifie unilatéralement, par sa seule manifestation de volonté, la situation juridique de l'autre partie (ATF 133 III 360 consid. 8.1.1). En raison des effets qu'il entraîne pour le cocontractant, l'exercice du droit formateur doit reposer sur une manifestation de volonté claire et dépourvue d'incertitudes (ATF 135 III 441 consid. 3.3 p. 444). Le congé doit exprimer clairement l'intention de mettre fin au bail à une date déterminée ou facilement déterminable; il doit être univoque, sans condition et revêtir un caractère irrévocable, faute de quoi il sera inefficace (*wirkungslos*). La motivation doit également être claire et ne pas comporter de motifs antinomiques (ATF 135 III 441 consid. 3.3; 133 III 360 consid. 8.1.1; LACHAT, La motivation de la résiliation du bail, CdB 2008, p. 65 ss, spéc. p. 70 n. 20 et p. 73 n. 27; HIGI, op. cit., n. 35 des remarques préliminaires aux art. 266-266o CO). Si les parties ne s'accordent pas sur le sens à donner à cette manifestation de volonté, il y a lieu de l'interpréter selon le principe de la confiance (arrêt du Tribunal fédéral 4C.16/2000 du 24 janvier 2001 consid. 1a; cf. aussi ATF 121 III 6 consid. 3c; SVIT-Kommentar, op. cit., n. 48 ad art. 271 CO).

Le Tribunal fédéral a jugé qu'une résiliation fondée à tort sur l'art. 257f al. 3 CO pouvait prendre effet à un autre titre comme résiliation admissible, de caractère extraordinaire. Il a rappelé que si la notion de droit formateur exclut, en règle générale, une conversion de l'acte, cette exclusion ne va pas plus loin que ce qu'exige le caractère univoque, inconditionnel et irrévocable de l'exercice du droit formateur; l'exclusion de toute conversion trouve ses limites dans le principe de l'application d'office du droit par le juge et dans la dénomination inexacte de l'acte sans préjudice pour les parties, par analogie avec l'art. 18 CO (consid. 3d p. 128 s.). Ainsi, celui qui, fondé sur un état de fait clairement délimité, signifie à l'autre partie une résiliation extraordinaire du contrat, n'a pas à pâtir de ce qu'il invoque, erronément en droit, une disposition légale inexacte comme fondement juridique à sa déclaration (ATF 123 III 124).

L'art. 266a al. 2 CO dispose que lorsque le délai ou le terme de congé n'est pas respecté, la résiliation produit effet pour le prochain terme pertinent. Cette règle ne concerne pas uniquement la résiliation ordinaire envisagée à l'art. 266a al. 1 CO et peut entre autres s'appliquer par analogie à la résiliation fondée sur le besoin urgent des locaux loués (HIGI, op. cit., n. 45 et 48 ad art. 266a CO). Il s'agit toutefois de corriger une erreur de date exclusivement, et non pas une résiliation viciée dans ses conditions de fond (ATF 135 III 441 consid. 3.3 p. 445). Cette disposition est inapplicable lorsque la manifestation de volonté revêt d'autres incertitudes que celle portant sur la date (HIGI, op. cit., n. 44 ad art. 266a CO; arrêt du

---

Tribunal fédéral 4A\_189/2011 du 4 juillet 2011 consid. 8.2, non publié aux ATF 137 III 189).

**5.2** En l'espèce, l'intimée a par avis du 5 août 2011 clairement manifesté son intention de résilier le contrat de bail la liant aux appelants, pour le 31 mars 2012. Ce congé a été donné le même jour, parallèlement et subsidiairement, à la résiliation fondée sur la violation du devoir de diligence (art. 257f CO), pour le 30 septembre 2011.

Sur le formulaire officiel, l'intimée a indiqué que la résiliation était donnée pour le 31 mars 2012, selon l'art. 266g CO. Dans la lettre d'accompagnement, elle a précisé que le contrat était résilié, à titre subsidiaire, pour l'échéance du bail, soit pour le 31 mars 2012. Durant la procédure, l'intimée a indiqué que le congé avait été notifié pour la prochaine échéance contractuelle et était fondé sur le comportement inadmissible adopté par B\_\_\_\_\_ envers les autres habitants de l'immeuble. Les faits pouvant être imputés à celui-là étaient suffisamment graves.

La Cour retient dès lors que l'intimée a manifesté la volonté de mettre un terme au contrat de manière ordinaire pour le prochain terme contractuel. Ainsi, l'indication de l'art. 266g CO constitue une erreur de référence et de dénomination. Par conséquent, les premiers juges ont, à bon droit, retenu que le second congé constituait une résiliation ordinaire.

**5.3** Les appelants seront en conséquence déboutés de leurs conclusions sur ce point.

- 6.** Les appelants font enfin valoir que A\_\_\_\_\_ a valablement ratifié les contestations de congé formées par B\_\_\_\_\_.

**6.1** Le bail à loyer est conclu généralement entre deux cocontractants. Il se peut toutefois que le bail soit conclu avec plusieurs locataires. Il s'agit alors d'un bail commun; lorsqu'un tel contrat est conclu entre un bailleur et plusieurs colataires, le terme utilisé est location commune ou colocation (MICHELI, Les colataires dans le bail commun, in 8<sup>ème</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1994, p. 3; WEBER, Der gemeinsame Mietvertrag, thèse Zurich 1993, p. 88; SCHMID, Der gemeinsame Mietvertrag, in SJZ 1991, p. 349). Un tel contrat implique la cession de l'usage des locaux aux colataires conformément à la définition prévue à l'art. 253 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C.103/2006 du 3 juillet 2006).

Il y a consorité matérielle nécessaire lorsque plusieurs personnes sont ensemble le titulaire ou le sujet passif d'un droit, de sorte qu'elles doivent nécessairement agir en commun ou être actionnées ensemble (ATF 136 III 123 consid. 4.4.1; 136 III 431 consid. 3.3).

---

Le droit matériel fédéral détermine, expressément ou implicitement, dans quels cas plusieurs personnes disposent d'un droit en commun (ATF 136 III 431 consid. 3.3; 136 III 123; 118 I 168 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral du 5 octobre 1987 publié in SJ 1988, page 83; HOHL, Procédure civile, tome I, Berne, 2001, n. 472; SCHAAD, La consorité en procédure civile, thèse, Neuchâtel, 1993, p. 42 et ss).

Si l'action n'est pas ouverte par ou contre tous les consorts nécessaires, la qualité pour agir ou pour défendre fait alors défaut et l'action doit être rejetée (HOHL, op. cit., n. 507 et 508).

La consorité nécessaire n'est pas une simple jonction de demandes, mais bien un procès relatif à un droit, et un seul, dont plusieurs personnes sont ensemble, soit le titulaire, soit le sujet passif. La qualité pour agir ou pour défendre leur appartient en commun. Un seul consort ne posséderait pas à lui seul cette qualité, de même qu'un seul des cotitulaires d'un droit ne pourrait en disposer matériellement seul (HABSCHEID, Droit judiciaire privé suisse, p. 180).

Selon la jurisprudence, les droits formateurs (résolutoires) liés aux rapports d'obligation, comme la résiliation du bail ou l'action en constatation de la nullité d'un congé, doivent être exercés en commun par toutes les personnes qui constituent une seule et même partie ou contre elles toutes, car le rapport juridique créé par le bail ne peut être annulé qu'une fois et pour tous les cocontractants (arrêt du Tribunal fédéral du 20 juin 1994 paru in SJ 1995 consid. 5b). Il en va de même lors de la contestation d'une majoration de loyer, car celui-ci est nécessairement identique pour tous les colocataires (ATF 136 III 431 consid. 3.3).

Un droit formateur est le droit de produire une modification de la situation juridique par un acte unilatéral de volonté, soit donc sans le concours de l'autre partie. Il a sa source dans la convention ou dans la loi. On distingue trois sortes de droits formateurs, soit les droits générateurs, créant un rapport de droit, les droits formateurs modifiant un rapport préexistant, et les droits formateurs résolutoires, qui éteignent un rapport de droit (ENGEL, Traité des obligations en droit suisse, 1997, p. 29-30).

Chaque colocataire peut en revanche réclamer seul l'exécution d'une créance indivisible (art. 70 al. 1 CO). Lors de défauts de la chose louée, chaque colocataire peut exiger du bailleur sa remise en état, consigner le loyer et demander une réduction proportionnelle du loyer (ACJC/150/2008 du 4 février 2008 consid. 3; BOHNET/MONTINI, op. cit., n. 31 ad art. 253 CO).

En matière de bail, le Tribunal fédéral, confronté à un cas où des époux avaient signé ensemble un tel contrat, en qualité de colocataires solidaires, avait relevé que si tous les deux disposaient d'un droit sur la chose louée, cela ne signifiait pas pour autant qu'il ne puisse être exercé que conjointement, la solidarité impliquant

précisément que chacun puisse faire valoir les droits découlant du contrat. Se référant à la disposition de l'art. 273a al. 1 CO autorisant le conjoint, non partie au contrat de bail, à contester seul le congé lorsque la chose louée servait de logement à la famille, le Tribunal fédéral a considéré qu'il n'y avait pas de raison de nier cette possibilité lorsque les conjoints étaient colocataires (ATF 118 II 168 consid. 3b).

**6.2** Lorsqu'une personne contracte sans pouvoir au nom d'un tiers, celui-ci ne devient créancier ou débiteur que s'il ratifie le contrat (art. 38 al. 1 CO).

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

Le Tribunal fédéral n'a pas à ce jour tranché la question de la ratification par un consort des actes de procédure effectués par un autre consort, au seul nom de ce dernier.

Dans une jurisprudence du 30 janvier 2004, le Tribunal fédéral a jugé que la contestation du congé formée par un mandataire professionnellement qualifié, mandaté initialement par un seul des associés, au nom de l'ensemble des associés de la société simple, puis ratifiée par le second associé, était valable. Dans ce cas en effet, les deux membres de la société simple étaient parties à la procédure (arrêt du Tribunal fédéral 4C.236/2003 du 30 janvier 2004 consid. 3.1 et 3.5).

**6.3** La personne qui prétend avoir un droit préférable excluant totalement ou partiellement celui des parties peut agir directement contre elles devant le Tribunal de première instance saisi du litige (art. 73 al. 1 CPC).

L'art. 73 CPC traite de l'intervention principale, appelée parfois aussi intervention agressive, dans laquelle un tiers au procès souhaite prendre ses propres conclusions contre l'une ou l'autre des parties au procès (HALDY, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 1 ad art. 73 CPC).

Quiconque rend vraisemblable un intérêt juridique à ce qu'un litige pendant soit jugé en faveur de l'une des parties peut en tout temps intervenir à titre accessoire et présenter au tribunal une requête en intervention à cet effet (art. 74 CPC).

L'art. 74 CPC institue le principe de l'intervention accessoire, soit la possibilité pour un tiers de venir soutenir l'une des parties au procès principal. L'intervention peut se faire en tout temps, soit également en deuxième instance (HALDY, op. cit., n. 1 et 5 ad art. 74 CPC).

**6.4** Dans le présent cas, les appelants ont tous deux conclu le contrat de bail avec l'intimée, de sorte qu'ils sont cotitulaires des droits et obligations en découlant. Conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral rappelée supra, les droits formateurs, telle la contestation du congé, doit être exercée en commun par toutes les parties, dès lors qu'elles forment une consorité nécessaire. Seul B\_\_\_\_\_ a saisi la Commission de conciliation d'une requête en contestation des congés notifiés par l'intimée.

Cette demande a été formée au seul nom de B\_\_\_\_\_, et non en son nom et celui de A\_\_\_\_\_, de sorte que le premier nommé était l'unique partie à la procédure. Le présent cas n'est ainsi pas similaire à celui prévalant dans la cause jugée le 30 janvier 2004 par le Tribunal fédéral puisque l'opposition à la résiliation avait été faite au nom de tous les locataires (consid. 6.2 in fine supra).

B\_\_\_\_\_ n'a pas non plus assigné A\_\_\_\_\_ en tant que partie défenderesse, de sorte que ce dernier n'a pas été attiré dans la procédure.

S'agissant de la demande d'intervention formée par A\_\_\_\_\_, la Cour relève que celui-ci n'est pas un tiers, venant appuyer les conclusions du demandeur ou prenant ses propres conclusions, de sorte qu'il n'est pas fondé à intervenir aux côtés de B\_\_\_\_\_. Il est au contraire un consort nécessaire, comme rappelé ci-avant, de sorte qu'il ne peut intervenir ni à titre principal, ni à titre accessoire. Admettre le contraire reviendrait à éluder les dispositions fédérales relatives à la consorité nécessaire.

Les premiers juges ont dès lors, à bon droit, retenu que l'intervention de A\_\_\_\_\_ en cours de procédure ne réalisait pas les conditions de la ratification.

Par conséquent, seul l'un des consorts nécessaires a contesté le congé notifié par l'intimée, de sorte qu'il ne disposait pas de la légitimation active. Le jugement entrepris, en tant qu'il déboute les appelants de leurs conclusions, ne prête pas le flanc à la critique et sera, partant, confirmé.

**6.5** Compte tenu des éléments qui précèdent, il n'est pas nécessaire d'examiner la validité du congé subsidiaire, cette conclusion étant sans objet.

**6.6** Les appelants seront dès lors déboutés de toutes leurs conclusions et le jugement entrepris sera en conséquence intégralement confirmé.

- 7.** 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6 = ATF 139 III 182).

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/559/2013 rendu le 22 mai 2013 dans la cause C/19177/2011-2-OSB.

Déclare recevables les pièces nouvelles produites par C\_\_\_\_\_ le 6 août 2013.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Madame Alix FRANCOTTE CONUS, juges; Monsieur Thierry STICHER et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

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).*