



POUVOIR JUDICIAIRE

C/14473/2023

ACJC/317/2025

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MERCREDI 5 MARS 2025

Entre

A _____ SA, sise _____ [GE], appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 25 juin 2024, représentée par Me Marc BAROKAS, avocat, rue de l'Athénée 15, case postale 368, 1211 Genève 12,

Et

Madame B _____, Monsieur C _____ et Monsieur D _____ domiciliés _____ [GE], intimés, représentés par Me Gabriel RAGGENBASS, avocat, place de Longemalle 1, 1204 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 21 mars 2025.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/702/2024 du 25 juin 2024, expédié pour notification aux parties le 26 juin 2024, le Tribunal des baux et loyers a constaté la nullité du congé notifié à B_____ le 5 juin 2023 pour le 31 décembre 2023 concernant l'appartement de 4,5 pièces situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis avenue 1_____ no. _____ à Genève (chiffre 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3).
- B.**
- a.** Par acte déposé le 15 juillet 2024 auprès de la Cour de justice, A_____ SA forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Principalement, elle conclut à ce que la Cour dise que le congé notifié par A_____ SA à l'hoirie de E_____, respectivement à B_____, C_____ et D_____ portant sur l'appartement de 4,5 pièces au 4^{ème} étage de l'immeuble sis avenue 1_____ no. _____ à Genève le 5 juin 2023 pour le 31 décembre 2023 est valable, à ce que B_____, C_____ et D_____ soient condamnés à évacuer l'appartement précité, sous la menace de la peine de l'art. 292 du Code pénal et à ce qu'il soit ordonné à la force publique ainsi qu'à tout huissier judiciaire de procéder à l'évacuation forcée des précités. Subsidiairement, l'appelante conclut à ce que la cause soit renvoyée au Tribunal pour nouvelle décision dans le sens des considérants.
 - b.** Dans leur réponse du 13 septembre 2024, B_____, C_____ et D_____ ont conclu à la confirmation du jugement entrepris.
 - c.** A_____ SA n'a pas répliqué dans le délai qui lui a été imparti par la Cour.
 - d.** Les parties ont été avisées le 21 octobre 2024 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les éléments suivants résultent de la procédure :
- a.** Le 7 décembre 1998, la F_____, alors propriétaire, et feu E_____ et G_____, locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 4,5 pièces au 4^{ème} étage de l'immeuble sis avenue 1_____ no. _____ à Genève.
 - b.** Le contrat a été conclu pour une durée initiale d'une année, du 1^{er} janvier 1999 au 31 décembre 1999, renouvelable ensuite tacitement d'année en année.
 - c.** Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé à 12'000 fr.
 - d.** La F_____ a vendu l'immeuble à A_____ SA à une date inconnue.
 - e.** G_____ est décédée le _____ 2009.
 - f.** En 2012, E_____ a accueilli dans l'appartement sa fille B_____, son époux et ses enfants. Ce fait a notamment été retenu dans l'arrêt du Tribunal fédéral

4A_521/2021.du 3 janvier 2023 dans la procédure C/2_____/2019 ayant opposé A____ SA à E_____.

g. En date du 18 septembre 2012, un nouveau bail désignant E_____ et G_____ comme locataires a été conclu, pour une durée initiale d'une année, du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2013, renouvelable tacitement.

Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé à 15'120 fr.

h. E_____ est décédé le _____ 2022.

i. Par avis du 5 juin 2023 adressé à B_____, C_____ et D_____, la bailleuse a résilié le bail pour le 31 décembre 2023 pour cause de travaux.

j. Par requête du 5 juillet 2023 déposée par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée lors de l'audience de la Commission du 2 octobre 2023 et portée devant le Tribunal le 1^{er} novembre 2023, B_____, C_____ et D_____ ont conclu, principalement, à la constatation de la nullité du congé pour défaut de notification, subsidiairement, à son annulation et, plus subsidiairement encore, à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans.

k. Par mémoire réponse du 3 janvier 2024, A_____ SA a conclu à la validation des résiliations pour le 31 décembre 2023.

Elle a par ailleurs conclu à l'évacuation des occupants du logement, sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP et à l'évacuation forcée par le recours à la force publique.

Elle a notamment allégué que l'appartement ne constituait pas un logement de famille.

l. Par acte du 5 février, B_____ a conclu au rejet des conclusions reconventionnelles formées par A_____ SA dans sa réponse à la demande.

m. Lors de l'audience du 19 mars 2024, les parties ont renoncé à toute administration de preuves.

n. Par mémoires de plaidoiries finales des 11 avril et 19 avril 2024, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

o. La cause a été gardée à juger dans un délai de 10 jours dès notification des plaidoiries finales écrites aux parties.

EN DROIT

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

Lorsque la contestation porte sur la validité d'une résiliation de bail, ou que le locataire requiert la constatation de la nullité ou de l'inefficacité du congé, la valeur litigieuse est égale au loyer, provisions pour frais accessoires incluses, dû pour la période pendant laquelle le bail subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, c'est-à-dire jusqu'au jour où un nouveau congé pourra être donné. En pratique, il convient de prendre en considération le loyer et les frais accessoires pour la période de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 111 II 384 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 1.1).

1.2 En l'espèce, au vu du loyer annuel fixé à 15'120 fr., charges non comprises, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.3 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

- 2.** L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir retenu que le logement litigieux constituait un logement familial. Elle admet avoir eu connaissance, au moment de la notification du congé du fait que B_____ s'était installée dans l'appartement avec son époux et ses enfants en 2012. Elle soutient cependant que les art. 266n et 266o CO ne trouveraient pas application dans le cas d'espèce car, au décès de E_____, l'hoirie était devenue titulaire du bail de plein droit et les héritiers seraient ainsi devenus titulaires de droits indivis. Selon elle, il s'ensuivait que B_____ ne pouvait pas invoquer un droit personnel, individuel et exclusif sur l'appartement, lequel ne pouvait pas constituer un logement familial au sens de l'art. 266n CO car B_____ ne disposait pas, à titre personnel, d'une quote-part distincte.

2.1 Les art. 169 CC, 266m et 266n CO ont été conçus dans le même but et tendent à protéger de manière particulière les époux ou partenaires enregistrés dans leur faculté d'occuper le logement de la famille.

La notion de logement de famille recouvre le lieu qui remplit la fonction de logement et de centre de vie de la famille. Seuls bénéficient de cette protection les époux mariés avec ou sans enfant(s) et les partenaires enregistrés (ATF 136 III 257 consid. 2.1, LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2019 p. 139).

Le logement perd son caractère familial en cas de dissolution définitive du mariage ou du partenariat enregistré, lorsque les deux époux ou partenaires ont renoncé à le considérer comme tel, lorsqu'ils l'ont quitté ou ont décidé de son attribution définitive à l'un d'eux (ATF 114 II 396 consid. 5b). Le logement perd également son caractère familial lorsque l'époux ou le partenaire bénéficiaire de la

protection légale quitte, de son propre chef, le logement familial de manière définitive ou pour une durée indéterminée (ATF 136 III 257 consid. 2.1; cf. également: HIGI, Zürcher Kommentar, 1995, n° 15 ad art. 266m-266n CO; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Le droit suisse du bail à loyer, Commentaire, 2011, n° 10 ad art. 266l-266o CO).

La réglementation des art. 169 CC, 266m et 266n CO est conçue pour éviter, en cas de conflit conjugal (ou entre partenaires), que l'époux (ou le partenaire), qui n'est pas titulaire du droit réel ou du droit personnel dont dépend le logement familial, se trouve privé de toute possibilité de l'occuper parce que l'autre, ayant quitté les lieux, ou ayant la volonté de lui nuire, dispose du droit réel sur le logement ou ne fait pas valoir ses droits de locataire (ATF 114 II 396 consid. 5a).

Ainsi, il est prévu que, dans le cas d'un congé donné par le bailleur, celui-ci doit être communiqué séparément au locataire et à son conjoint ou partenaire (non titulaire du bail) afin que chacun puisse faire valoir, indépendamment de l'autre, les droits qui appartiennent normalement au locataire. Cette double notification est prévue sous peine de nullité (art. 266o CO). La double notification a donc pour but de protéger l'époux (ou le partenaire enregistré) non titulaire du bail contre le risque de ne pas recevoir la notification et d'être ainsi privé de toute possibilité de s'opposer au congé ou de demander une prolongation du bail (ATF 118 II 42 consid. 3b).

2.2 La nullité d'un congé peut être invoquée en tout temps, à n'importe quel stade de la procédure, et doit être relevée d'office par le juge (ATF 140 III 244 consid. 4.1 et les références citées).

L'abus de droit est toutefois réservé (art. 2 al. 2 CC).

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le locataire qui invoque le défaut de notification à son colocataire commet un abus de droit, notamment lorsque ledit colocataire a déjà quitté définitivement l'objet du bail avant la notification de l'avis comminatoire et du congé et qu'il n'a aucun intérêt au maintien du bail (ATF 140 III 491 consid. 4.2). Il a également retenu, s'agissant d'un logement de famille, que le locataire qui, pour faire constater la nullité de la résiliation, se prévaut de l'intérêt de son époux, alors que celui-ci a quitté les lieux et s'est totalement désintéressé de la question, invoque l'article 266n CO de manière abusive (ATF 139 III 7 consid. 2.3.2).

2.3 En l'espèce, B_____ vit dans l'appartement avec son mari et leurs enfants depuis 2012, ce que l'appelante n'ignorait pas au moment de la notification du congé litigieux. En effet, il ressort notamment de l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_521/2021 du 3 janvier 2023 qu'au plus tard dans le courant de l'année 2012, E_____ a accueilli sa fille, son époux et ses enfants dans le logement. B_____ n'a pas signalé de changement d'état civil à l'appelante depuis lors.

L'appartement loué par les intimés constitue ainsi un logement de famille, dès lors que B_____ y vit avec son époux et ses enfants.

Partant, l'appartement bénéficie de la protection de l'art. 266n CO, nonobstant le fait que le nom de l'époux ne soit pas inscrit dans le bail. La bailleresse devait donc également notifier, par pli séparé, un avis de résiliation à l'époux de B_____.

L'argumentation de l'appelante selon laquelle la notification du congé aux seuls membres de l'hoirie aurait été suffisante ne peut être suivie. En effet, la finalité de la protection de l'art. 266n CO est de permettre au conjoint non titulaire du bail de faire échec à la résiliation du bail du logement de famille en contestant le congé ou en demandant la prolongation du bail. Il n'est dès lors pas pertinent que le locataire le soit devenu sur la base de dispositions successorales, et il n'y a pas lieu de priver son conjoint de la règle de protection fondamentale de l'art. 266n CO, sauf à créer une différence de traitement entre conjoints et locataires.

Il résulte ainsi de ce qui précède que la protection de l'art. 266o CO est invoquée par les intimés à juste titre, sans abus de droit.

Partant, c'est à bon droit que le Tribunal a considéré que la résiliation de bail du 5 juin 2023 est nulle.

Il n'y a par conséquent pas lieu de statuer sur les autres motifs invoqués par l'appelante.

2.4 Le jugement attaqué sera par conséquent confirmé.

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

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 15 juillet 2024 par A_____ SA contre le jugement JTBL/702/2024 rendu le 25 juin 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14473/2023.

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 Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Victoria PALAZZETTI, greffière

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