



POUVOIR JUDICIAIRE

C/28248/2023

ACJC/902/2026

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU JEUDI 28 MAI 2026

Entre

SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION A_____, sise c/o B_____, _____, [GE] appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 22 septembre 2025, représentée par Me Zena GOOSSENS-BADRAN, avocate, avenue Léon-Gaud 5, case postale 490, 1211 Genève 12,

et

1) Madame C_____, domiciliée _____ (Genève),

2) Madame D_____, domiciliée _____ [GE],

3) Monsieur E_____, domicilié _____ à Genève,

4) Monsieur F_____, domicilié _____, Espagne, intimés, représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12 juin 2026

EN FAIT

- A.** Par jugement du 22 septembre 2025, reçu par les parties le 25 septembre 2025, le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé notifié le 5 décembre 2023 pour le 31 décembre 2024 par la SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION A_____ à C_____, D_____, E_____ et F_____ concernant l'appartement de 3 pièces situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis rue 1_____ no. 3_____ aux G_____ (Genève) (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).
- B.**
- a.** Par acte expédié le 27 octobre 2025 à la Cour de justice, la SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION A_____ a formé appel contre le jugement précité, dont elle requiert l'annulation. Elle conclut, principalement, à la validation du congé et au refus de toute prolongation de bail et, subsidiairement, au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision dans le sens des considérants.
- b.** C_____, D_____, E_____ et F_____ ont répondu le 28 novembre 2025, en concluant à la confirmation du jugement attaqué.
- c.** Les parties se sont encore déterminées respectivement les 19 janvier et 20 février 2026, en persistant dans leurs conclusions.
- d.** Elles ont été informées le 20 mars 2026 de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier soumis à la Cour :
- a.** La SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION A_____ est propriétaire de l'immeuble sis rue 1_____ no. 3_____ aux G_____ (Genève).
- Selon l'article 2 de ses statuts, la Société a pour but de fournir à ses membres des logements sûrs à des loyers modérés, et de les conserver. Selon l'article 6, le conseil d'administration statue souverainement, par décision non motivée et sans appel, sur les demandes d'admission. L'article 10 précise que la qualité d'associé s'éteint par le décès notamment. L'article 11 prévoit la possibilité, pour le conjoint survivant d'un locataire coopérateur, de reprendre la qualité de coopérateur du défunt et de reprendre le contrat de bail, s'il faisait ménage commun avec lui; il en va de même du partenaire qui prouve sa qualité d'héritier du défunt. L'article 15 dispose que les logements de la Société sont exclusivement attribués aux associés. Exceptionnellement, en cas de nécessité, le conseil d'administration peut déroger à cette règle. L'article 17 des statuts prévoit que sous réserve des dispositions du droit du bail, la perte de la qualité d'associé entraîne automatiquement la résiliation de son bail.
- b.** Par contrat du 21 novembre 1994, la SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION A_____, bailleresse, représentée par B_____ (ci-après : la

régie) a remis à bail à H_____ (ci-après : H_____, son nom d'usage), locataire, née le _____ 1928, un appartement de 3 pièces au 1^{er} étage de l'immeuble précité, moyennant un loyer annuel de 8'220 fr., pour une durée initiale de 3 ans et 1 mois, du 1^{er} décembre 1994 au 31 décembre 1998, renouvelable ensuite tacitement d'année en année, sauf résiliation respectant un préavis de trois mois.

H_____ était également titulaire de 10 parts sociales, d'une valeur nominale totale de 5'000 fr., de la SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION A_____.

c. F_____, domicilié en Espagne, ainsi que C_____, D_____ et E_____, domiciliés à Genève, sont les enfants de H_____.

d. C_____, née le _____ 1968, a été locataire d'un appartement de 2 pièces (non traversant, sans balcon) situé à la rue 2_____ no. _____ aux G_____. En 1999, sa compagne, I_____, née le _____ 1979, s'est installée avec elle dans ce logement, situé à 5 minutes à pied de celui de la locataire (témoignage I_____).

C_____ et I_____, toutes deux atteintes dans leur santé, bénéficient de rentes AI et de prestations complémentaires. Celles-ci couvriraient pour chacune la moitié du loyer du logement de la rue 2_____ no. _____[GE].

Le 27 novembre 2023, C_____ était toujours inscrite au registre cantonal de la population comme domiciliée à la rue 2_____ no. _____. Jusqu'à début janvier 2024, elle a reçu à cette adresse le courrier provenant de l'Office cantonal des assurances sociales, du Service des prestations complémentaires, du Service de l'assurance-maladie et de [la banque] J_____. En mars et juin 2024, un extrait du registre des poursuites et la taxation fiscale 2023 lui ont été adressés à la rue 1_____ no. 3_____. C_____ et I_____ "vivent ensemble" à cette dernière adresse depuis juillet 2023 (témoignage I_____).

e. Du 16 novembre 2020 à avril 2023, H_____, au vu de son état de santé, a fait appel à l'aide de K_____ en tant qu'auxiliaire de vie.

Cette dernière se rendait au domicile de la locataire du mardi au vendredi, de 9h à 14h, et s'occupait notamment du nettoyage, de la toilette, du repas et des sorties.

f. Le 10 février 2023, H_____ a écrit à la bailleresse qu'au vu de son « âge très avancé (95 ans le 28 février 2023) », il ne lui était plus possible de demeurer seule, sans surveillance, chez elle. Sa fille C_____ restait auprès d'elle y compris la nuit et ce, depuis plus d'une année déjà. Ses deux autres enfants, E_____ et D_____, se chargeaient de leur apporter les courses. Elle demeurait chez ces derniers le week-end, à tour de rôle, afin que C_____ puisse se reposer. Celle-ci était "domiciliée actuellement" dans un autre logement. Ses autres enfants et elle-même estimaient qu'il serait "plus juste qu'elle soit inscrite sur le bail, afin qu'elle puisse, dès que possible, résilier celui de son appartement", dont le loyer s'élevait

à 789 fr. La bailleresse était invitée à soumettre à son conseil d'administration cette requête pour approbation.

C_____ a contresigné ledit courrier.

Le 2 mai 2023, la régie a sollicité des documents complémentaires que la locataire lui a transmis le 3 mai 2023.

Par courrier du 2 juin 2023 à la locataire, la régie a pris note que celle-ci souhaitait que C_____ soit ajoutée sur le contrat de bail et lui a indiqué que « ce type de demande rel[evait] d'une liberté contractuelle » et qu'après étude de celle-ci, elle n'était pas en mesure d'y donner une suite favorable.

Le 17 juillet 2023, la locataire a rappelé à la bailleresse qu'elle était coopératrice depuis 1973, lorsqu'elle avait emménagé dans un appartement de 6 pièces avec feu son époux et leurs quatre enfants à la rue 1_____ no. 4_____. Au décès de son mari, elle avait emménagé dans l'appartement de 3 pièces. En sa qualité de membre de la coopérative, elle sollicitait un entretien avec le conseil d'administration.

Le 31 août 2023, la régie a demandé à la locataire de lui communiquer les raisons précises de sa demande d'entretien.

g. Le 5 septembre 2023, les enfants et uniques héritiers de H_____ ont informé la régie du décès de leur mère, intervenu le 27 juillet 2023.

Ils ont précisé que le motif de l'entretien sollicité était de s'assurer que le conseil d'administration avait pris connaissance des précédents courriers de feu leur mère au sujet de l'ajout de C_____ sur le bail. Au vu du décès survenu, ils souhaitaient s'assurer que le bail serait transféré à la précitée, qui "était demeurée" chez leur mère depuis plus de 18 mois, "l'âge avancée de cette dernière requérant sa présence, afin de la maintenir à domicile le plus longtemps possible, selon ses propres souhaits".

Les héritiers ont indiqué que C_____ "emménagerait" dans l'appartement avec sa compagne I_____.

Ils souhaitaient que les parts sociales de la coopérative soient également transférées à C_____.

Ils attendaient une approbation et une confirmation rapides.

h. Le 24 octobre 2023, les héritiers ont accepté la succession. Le courrier adressé au greffe des successions mentionne que C_____ est domiciliée à la rue 2_____ no. _____ aux G_____.

i. Par quatre avis officiels du 5 décembre 2023 aux héritiers, la bailleresse a résilié le bail pour le 31 décembre 2024.

L'avis destiné à C_____ a été envoyé à la rue 2_____ no. _____ et distribué au guichet postal le 13 décembre 2023.

Le 31 mai 2024, la bailleresse a écrit aux héritiers que le bail avait été résilié pour répondre aux statuts de la coopérative (art. 10), qui souhaitait pouvoir disposer de son bien et le mettre à disposition d'un coopérateur de son choix.

j. Par requête déposée le 22 décembre 2023 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, - indiquant comme domicile de C_____ rue 2_____ no. _____ aux G_____ -, déclarée non conciliée lors de l'audience de conciliation du 18 avril 2024 et portée devant le Tribunal le 21 mai 2024, C_____, D_____, E_____ et F_____ ont conclu, principalement, à l'annulation du congé et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de 4 ans et à l'autorisation de restituer l'appartement en tout temps moyennant un délai d'un mois pour le 15 ou la fin d'un mois.

Ils ont allégué que C_____ était "venue vivre avec sa mère environ 18 mois avant son décès pour s'en occuper, vu son état de santé déficient".

k. Dans sa réponse du 27 juin 2024 au Tribunal, la bailleresse a conclu au déboutement des héritiers de leurs conclusions, à la validation du congé et au refus de toute prolongation de bail.

Elle a fait valoir que les pièces de la procédure démontraient que C_____ "vivait non pas chez sa mère mais dans l'appartement de la rue 2_____ au jour de la résiliation".

l. Dans leurs déterminations du 17 septembre 2024, les héritiers ont allégué que C_____ avait emménagé avec leur mère début 2022. Elle dormait dans cet appartement tous les jours. Elle prenait le petit déjeuner et le repas du soir avec sa mère tous les jours. La famille avait engagé K_____ en novembre 2020 en tant qu'auxiliaire de vie et aide-ménage pour leur mère. Celle-ci venait le matin à 9h et s'occupait de la locataire jusqu'à 14h. C_____ mangeait généralement à midi dans l'appartement litigieux avec sa compagne I_____, sa mère et l'auxiliaire de vie. C_____ et I_____ restaient ensuite avec la locataire tout l'après-midi. I_____ rentrait dormir dans l'appartement de la rue 2_____ no. _____, "notamment pour nourrir et tenir compagnie à leur chat, ce tous les jours ».

m. Lors de l'audience du 14 novembre 2024, le Tribunal a recueilli les dépositions des parties.

m.a C_____ a déclaré qu'elle ne se souvenait pas depuis quand elle avait passé des nuits auprès de sa mère. Pendant les weekends, elle restait chez sa mère et son amie venait la rejoindre. Durant la semaine, son amie venait la rejoindre de temps en temps. Elle ne savait pas pourquoi son amie n'était pas venue tout de suite habiter avec elle. Le bail de l'appartement de la rue 2_____ avait été résilié. Il lui arrivait de dormir chez sa mère, même lorsque celle-ci allait bien. Elle dormait souvent à la rue 2_____.

Après cette dernière déclaration, le conseil des héritiers a déclaré que C_____ ne comprenait « pas nécessairement les questions ».

m.b D_____ a déclaré que sa sœur avait passé les nuits auprès de leur mère dès janvier 2022. Durant les week-ends, leur mère allait soit chez elle soit chez son frère. K_____ était présente du mardi au vendredi de 9h à 14h. Sa sœur et l'amie de celle-ci s'occupaient de H_____ le lundi et les après-midis. Sa sœur avait toutes ses affaires personnelles chez leur mère. Celle-ci avait émis le vœu que sa sœur puisse avoir une meilleure qualité de vie en bénéficiant de son appartement qui était plus grand. Le bail de l'appartement à la rue 2_____ avait été résilié car il n'était pas possible de payer les deux loyers. Le courrier de sa sœur arrivait à cette adresse, puisque les deux logements étaient très proches. Ce qu'avait voulu dire C_____ [cf. deux dernières phrases reprises ci-dessus sous let. C.m.a], c'était qu'avant janvier 2022, il lui arrivait de dormir chez leur mère et durant le week-end, elle dormait à la rue 2_____, ce qui n'était pas systématique.

m.c La représentante de la bailleuse, a déclaré que l'article 10 des statuts de la coopérative indiquait qu'au décès du coopérateur, la coopérative était libre de louer au coopérateur qui se trouvait en liste d'attente, sauf s'il y avait un conjoint survivant. La coopérative avait des listes d'attente et n'avait jamais accepté des héritiers comme locataires, sauf dans le cas où les enfants n'avaient jamais quitté le domicile. Dans ce cas, la coopérative leur avait offert un appartement plus petit.

n. Lors de l'audience du 9 janvier 2025, le Tribunal a entendu trois témoins. Outre ce qui a déjà été exposé ci-dessus, il résulte de leurs déclarations ce qui suit :

n.a L_____, concierge de l'immeuble, a déclaré que selon lui, la locataire était décédée deux ans auparavant. Il voyait souvent C_____ depuis 2015 et n'avait pas observé de changement dans sa présence depuis cette date. Actuellement, l'appartement était habité par C_____ et son amie.

n.b K_____ a déclaré que C_____ était là le matin quand elle arrivait, puis partait et revenait à 14 h pour la remplacer, parfois avec son amie I_____. A partir de 2021, C_____ "habitait sur place", puisque sa mère ne pouvait pas rester seule. Durant les week-ends, les deux autres enfants s'organisaient chacun leur tour pour prendre leur mère chez eux et la ramener le dimanche soir. Elle ignorait ce que faisait C_____ le week-end. Selon elle, I_____ habitait "dans

son appartement". Elle savait que C_____ "était dans l'appartement" de sa mère, parce qu'elle s'y trouvait le matin quand elle arrivait et qu'elle revenait à 14 heures quand elle partait.

n.c I_____ a déclaré qu'à compter de janvier 2022, C_____ avait dormi chez sa mère, du dimanche au vendredi. Presque tous les week-ends, la locataire dormait chez l'un de ses autres enfants. Elle-même dormait pratiquement tous les week-ends à la rue 1_____. Elle allait plus souvent dans cet appartement en été, parce que la chaleur était très pénible chez elle. Peut-être une fois par mois, C_____ dormait à la rue 2_____. C_____ avait ses affaires chez sa mère, alors qu'elle-même les avait à la rue 2_____. L'auxiliaire de vie de H_____ venait la journée de 9h à 14h du mardi au vendredi. Le lundi, sa compagne et elle-même faisaient la lessive à la rue 1_____. C_____ s'absentait du logement de sa mère lorsque l'auxiliaire de vie était là, mais elle ne se rendait pas à la rue 2_____. Elle allait à ses rendez-vous médicaux et l'accompagnait aux siens, qui étaient très fréquents. Toutes deux mangeaient à la rue 1_____. Elle-même y allait tous les jours et repartait à la rue 2_____ dans la soirée. Elle passait la journée avec H_____. Elle n'avait pas tout de suite déménagé dans l'appartement de celle-ci. Sa compagne et elle-même se croisaient de toute façon, parce qu'elles habitaient à cinq minutes. Elle considérait ainsi qu'elles avaient une vie de couple même durant cette période. Elle allait voir H_____ souvent, même avant que sa compagne "emménage" à la rue 1_____. C_____ vivait chez sa mère, parce que celle-ci en avait besoin et « voulait qu'elle vive dans cet appartement ».

EN DROIT

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

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

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

Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1, 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1 et 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1).

En l'espèce, le loyer annuel initial du logement s'élevait à 8'220 fr. sans les charges, de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (8'220 fr. x 3 ans = 24'660 fr.).

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.2 Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision. Si le dernier jour est un samedi, un dimanche ou un jour férié reconnu par le droit fédéral ou le droit cantonal du siège du tribunal, le délai expire le premier jour ouvrable qui suit (art. 142 al. 3 CPC).

En l'espèce, le jugement attaqué a été reçu au domicile élu de l'appelante le 25 septembre 2025, de sorte que le trentième jour à compter de la notification correspond au samedi 25 octobre 2025. Déposé au greffe de la Cour le lundi 27 octobre 2025, l'appel a dès lors été formé en temps utile. Il respecte également la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC) et est ainsi recevable.

1.3 Dans la mesure où l'instance d'appel assure la continuation du procès de première instance, elle doit user du même type de procédure et des mêmes maximes que celles applicables devant la juridiction précédente (ATF 138 III 252 consid. 2.1; JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd. 2029, n. 6 ad art. 316 CPC). En l'espèce, la procédure simplifiée s'applique (art. 243 al. 2 let. c CPC), s'agissant d'une procédure en contestation de congé.

La maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC).

1.4 L'appel peut être formé pour violation du droit et/ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Le juge d'appel dispose d'un pouvoir de cognition complet et revoit librement les questions de fait comme les questions de droit. En particulier, il contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_153/2014 du 28 août 2014 consid. 2.2.3).

2. L'appelante reproche au premier juge une constatation inexacte et incomplète des faits. L'état de fait ci-dessus a été complété et corrigé dans la mesure utile, de sorte qu'il n'y a pas lieu de s'attarder sur ce grief. L'appréciation des preuves effectuée par le Tribunal sera examinée dans les considérants qui suivent.
3. Le Tribunal a considéré que les héritiers avaient démontré que C_____ habitait avec sa mère avant son décès. Tant C_____ que sa compagne avaient déclaré que

C_____ dormait toutes les nuits dans l'appartement de sa défunte mère et que la plupart des week-ends, lorsque sa mère partait chez ses autres enfants, sa compagne venait la rejoindre dans l'appartement. L'appartement à la rue 1_____ était un appartement de 3 pièces, ce qui pouvait expliquer que I_____ ne s'y soit pas installée avant le décès de la locataire, faute de place. Toutefois, I_____ avait confirmé qu'elle passait du temps dans l'appartement de la locataire, y mangeait et faisait les lessives, puis rentrait chez elle en soirée. K_____ avait confirmé qu'elle voyait C_____ tous les matins et que cette dernière revenait tous les jours à 14 h, lorsqu'elle avait fini son service, parfois avec I_____. En outre, il ressortait des pièces produites et des témoignages que la locataire ne pouvait rester seule la nuit à cause de son état de santé. Certes, C_____ avait gardé son domicile officiel à la rue 2_____, appartement dans lequel elle avait vécu plus de 20 ans avec sa compagne, laquelle y était restée jusqu'au décès de la locataire. Cependant, elle avait démontré qu'avant le décès de sa mère, elle avait passé toutes ses nuits, tous ses après-midis et une large partie de ses week-ends à la rue 1_____, et une partie du temps en présence de sa compagne. Cette cohabitation ne pouvait pas être considérée comme intermittente, quand bien même C_____ avait pu regagner le logement à la rue 2_____ les matinées de semaine ou pour aller chercher son courrier. Il ressortait de la procédure que le lieu de vie de C_____ était bien à la rue 1_____. Dans ce sens également, la locataire avait écrit à la régie en février 2023 pour lui demander d'inscrire sa fille sur le bail. Le fait que le courrier indiquait que C_____ était alors domiciliée à la rue 2_____ ne signifiait pas qu'elle ne faisait pas ménage commun avec sa mère. Le courrier précisait au contraire que C_____ devait bénéficier d'un nouveau contrat de bail avant de pouvoir résilier le sien, probablement pour des questions administratives liées au paiement du loyer par le Service des prestations complémentaires.

Se posait la question de savoir si malgré le fait que C_____ faisait ménage commun avec sa mère avant son décès, et de ce fait bénéficiait de la protection de l'article 271 al. 1 let. f CO, la situation causait un inconvénient majeur à la bailleresse. Selon les statuts de la coopérative, C_____ n'était pas devenue coopératrice au décès de sa mère, la transmission de la qualité de coopérateur étant prévue uniquement pour le conjoint survivant. Cela ne voulait pas encore dire qu'elle n'avait pas droit à l'attribution d'un logement, l'art. 15 des statuts prévoyant qu'exceptionnellement, en cas de nécessité, le conseil d'administration pouvait attribuer un logement à une personne non membre de la coopérative. Dans ce sens, la représentante de la bailleresse avait confirmé que des exceptions étaient faites, notamment lorsque les enfants d'un coopérateur décédé n'avaient jamais quitté le logement. La bailleresse ne démontrait pas en quoi le fait de louer l'appartement litigieux à C_____ représentait un inconvénient majeur pour elle.

L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir mal apprécié les preuves et annulé le congé en violation des art. 8 CC, 23 al. 1 CC et 271 al. 1 CO.

Elle lui reproche de s'être fondé sur une hypothèse, selon laquelle le fait que I_____ ne s'était pas installée dans le logement litigieux avant le décès de la locataire pouvait s'expliquer par le fait qu'il s'agissait d'un appartement de trois pièces. Si les premiers juges avaient dû recourir à une hypothèse, c'était parce que les intimés n'avaient pas apporté la preuve requise à satisfaction de droit. Selon l'appelante, il y aurait incompatibilité entre le fait de faire ménage commun avec la locataire à la rue 1_____, tout en ayant une vie commune avec sa compagne à la rue 2_____.

Par ailleurs, l'appelante fait grief au Tribunal d'avoir examiné la question du domicile réel de C_____ sous l'angle de la présence (physique) de celle-ci auprès de sa mère uniquement, en faisant abstraction du volet subjectif nécessaire à la question de savoir si elle faisait ménage commun avec sa mère. La forte présence de l'intéressée auprès de sa mère n'était pas contestée. Cependant, C_____ ne s'était jamais constituée un domicile à la rue 1_____ préalablement au décès de sa mère au vu du volet subjectif de la notion de domicile. Les pièces du dossier et les déclarations de C_____ établissaient que celle-ci n'avait pas changé de domicile et n'avait pas emménagé à la rue 1_____ avant la notification du congé. Elle n'avait effectué aucun changement d'adresse pour la notification du courrier avant le décès de la locataire. Le fait que le chat de C_____ et de sa compagne soit resté à la rue 2_____ démontrait que le foyer commun et le centre de vie des précitées se trouvait à leur ancien logement. Les déclarations des témoins I_____ et K_____ corroboraient ce qui précède. C_____ était une proche aidante. Elle était restée auprès de sa mère dans l'intention de l'assister et non pas dans celle de s'établir avec elle.

3.1 Chaque partie est en principe libre de résilier un bail de durée indéterminée pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu. La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (cf. art. 266a al. 1 CO; ATF 145 III 143 consid. 3.1; 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1).

Lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, la seule limite à la liberté contractuelle des parties réside dans les règles de la bonne foi : le congé qui y contrevient est alors annulable (art. 271 al. 1 CO; cf. également art. 271a CO). De manière générale, un congé est contraire aux règles de la bonne foi lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection et qu'il apparaît ainsi purement chicanier ou consacrant une disproportion crasse entre l'intérêt du locataire au maintien du contrat et celui du bailleur à y mettre fin (ATF 145 III 143 consid. 3.1; 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1). Il ne suffit pas que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1) ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraisse plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêt du tribunal fédéral 4A_200/2017 du 29 août 2017 consid. 3.1.2 et les références citées). Pour

statuer sur la validité d'un congé, il ne faut pas procéder à la pesée entre l'intérêt du bailleur à récupérer son bien et celui du locataire à rester dans les locaux; cette pesée des intérêts n'intervient que dans l'examen de la prolongation du bail (ATF 148 III 215 consid. 3.1.2).

Il appartient à la partie qui veut faire annuler le congé de prouver les circonstances permettant de déduire qu'il contrevient aux règles de la bonne foi. L'auteur du congé doit toutefois collaborer à la manifestation de la vérité en motivant la résiliation sur requête et, en cas de contestation, en fournissant les documents nécessaires pour établir le motif du congé (cf. art. 271 al. 2 CO; ATF 145 III 143 consid. 3.1; 138 III 59 consid. 2.1).

3.2 Selon l'art. 271a al. 1 let. f CO, le congé d'un bail d'habitation est notamment annulable lorsqu'il est signifié par le bailleur au locataire en raison de changements dans la situation familiale de celui-ci, sans que ces changements n'entraînent d'inconvénients majeurs pour celui-là.

Selon l'art. 560 CC, les héritiers acquièrent de plein droit l'universalité de la succession dès que celle-ci est ouverte (al. 1); ils sont saisis des créances et actions, des droits de propriété et autres droits réels, ainsi que des biens qui se trouvaient en la possession du défunt, et ils sont personnellement tenus de ses dettes, sous réserve des exceptions prévues par la loi (al. 2).

Le bail du défunt fait partie de sa succession et passe de plein droit aux héritiers, qui prennent sa place dans la relation contractuelle avec le bailleur. Selon la jurisprudence toutefois, seul le ou les héritiers qui habitaient avec le défunt dans le logement et qui lui succèdent dans la relation contractuelle jouissent de la protection conférée par l'art. 271a al. 1 let. f CO; lorsqu'un enfant adulte succède au locataire décédé, cette protection est réservée à une personne qui habitait le logement à titre principal avec le défunt, mais est refusée à celui qui ne séjournait que de manière intermittente avec le défunt (arrêts du Tribunal fédéral 4A_141/2018 consid. 4.1; 4A_34/2017 du 18 avril 2017 consid. 5; 4A_195/2016 du 9 septembre 2016 consid. 1.2).

La Cour a retenu qu'un héritier de la défunte locataire, qui s'était beaucoup occupé de sa mère jusqu'à la veille de son décès y compris en logeant chez celle-ci deux ou trois nuits par semaine tout en ayant continué de disposer d'un autre logement et en faisant régulièrement le trajet entre les deux logements, ne faisait pas ménage commun avec la défunte avant le décès de celle-ci; la situation était celle d'un héritier qui ne séjournait que de manière intermittente avec la défunte et qui ne bénéficiait pas de la protection accordée par l'art. 271a al. 1 let. f CO (ACJC/258/2019 du 25 février 2019 consid. 2.1, 2.2 et 3.1).

La Cour a confirmé que la condition du ménage commun avec le défunt avant son décès était nécessaire à l'octroi de la protection conférée par l'art. 271a al. 1 let. f

CO. L'habitation seule et à titre principal n'étant, en soi, pas suffisante sans que l'héritier qui se prévaut de l'article précité n'ait fait ménage commun avec le défunt, titulaire du bail (ACJC/44/2023 du 16 janvier 2023 consid. 3.3).

3.3 A teneur de l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. En tant que règle sur la répartition du fardeau de la preuve, l'art. 8 CC détermine laquelle des parties doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve d'un fait pertinent. Lorsque le juge ne parvient pas à constater un fait dont dépend le droit litigieux, il doit alors statuer au détriment de la partie qui aurait dû prouver ce fait (ATF 132 III 689, consid. 4.5; 129 III 189 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 4A_566/2015 du 8 février 2016 consid. 4.3).

3.4 Le domicile de toute personne est au lieu où elle réside avec l'intention de s'y établir (art. 23 al.1 CC). La notion de domicile comporte deux éléments : l'un objectif, la présence physique en un endroit donné; l'autre subjectif, l'intention d'y demeurer durablement (ATF 137 II 122).

Pour qu'une personne soit domiciliée à un endroit donné, il faut que des circonstances de fait objectives manifestent de manière reconnaissable pour les tiers que cette personne a fait de cet endroit, ou qu'elle a l'intention d'en faire, le centre de ses intérêts personnels, sociaux et professionnels. (ATF 119 II 64 consid. 2b/bb; arrêt du Tribunal fédéral 5A_30/2015 du 23 mars 2015 consid. 4.1.2 et la jurisprudence citée).

A cet égard, les documents administratifs (permis de circulation ou de conduire, papiers d'identité, attestations de la police des étrangers, etc.) et ceux des autorités fiscales ou des assurances sociales, ou encore les renseignements qui figurent dans des décisions judiciaires ou des publications officielles ne sont pas décisifs à eux seuls; ils constituent des indices sérieux de l'existence d'un domicile, mais ne sauraient l'emporter sur le lieu où se concentre un maximum d'éléments concernant la vie personnelle, sociale et professionnelle de l'intéressé (ATF 141 V 530 consid. 5.2; 136 II 405 consid. 4.3; 125 III 100 consid. 3; arrêts du Tribunal fédéral 5A_419/2020 du 16 avril 2021 consid. 2.2, 5A_680/2020 du 8 décembre 2020 consid. 5.1.1).

3.5 La protection des art. 271 et 271a CO ne s'applique pas si la modification est source d'inconvénients majeurs pour le bailleur.

La mesure dans laquelle le bailleur subit des inconvénients majeurs doit être déterminée au cas par cas sur la base de toutes les circonstances (art. 4 CC). Les cas d'application sont la suroccupation du logement, voire la sous-occupation en cas de bail subventionné (WEBER, BSK OR I, 8^{ème} éd. 2026, n. 23 ad art. 217a CO). Le plus souvent, il s'agit de l'intérêt financier du bailleur. Ainsi, le congé ne

sera pas annulable si la solvabilité du locataire est très gravement compromise (CONOD, Droit du bail à loyer et à ferme, 3^{ème} éd. 2026, n. 57 ad art. 271a CO).

Le bailleur doit démontrer les inconvénients majeurs qu'il subit (LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 984, ch. 5.7.6).

3.6 En l'espèce, la locataire a écrit à la bailleuse en février 2023 que, vu son âge avancé, elle ne pouvait plus vivre seule, sans surveillance, de sorte que sa fille C_____ "restait auprès d'elle, y compris la nuit" depuis plus d'une année. Ce qui précède a été confirmé par la témoin K_____, l'auxiliaire de vie qui, entre novembre 2020 à avril 2023, se rendait au domicile de la locataire du mardi au vendredi, de 9h à 14h, et qui connaissait donc bien l'organisation du ménage. Celle-ci a déclaré que la précitée habitait depuis 2021 chez sa mère, qui ne pouvait pas rester seule. La locataire a exposé dans ledit courrier qu'elle sollicitait l'ajout de sa fille sur le bail de l'appartement litigieux, ce qui semblait "plus juste", afin que celle-ci puisse résilier le bail du logement dans lequel elle était domiciliée.

3.6.1 C_____ dormait à la rue 1_____ tous les jours, même durant les week-ends, lorsque sa mère se rendait chez l'un de ses autres enfants domiciliés à Genève (dépositions C_____ et D_____). Sa compagne se rendait tous les jours de la semaine dans ce logement, y prenait les repas avec elle et avec la locataire et s'y installait pratiquement tous les week-ends (témoignage I_____). C_____ avait toutes ses affaires personnelles à la rue 1_____ (témoignage I_____ et déposition D_____), alors que sa compagne les avait à la rue 2_____ (témoignage I_____). Tous les lundis, C_____ et I_____ faisaient la lessive à la rue 1_____ (témoignage I_____). Si C_____ s'absentait du logement de sa mère durant les heures de présence de l'auxiliaire de vie (témoignage K_____), c'était non pas pour retourner à la rue 2_____, mais pour se rendre à ses rendez-vous médicaux et pour accompagner sa compagne aux siens, lesquels étaient très fréquents (témoignage I_____). Il ne s'agissait donc pas de faire les trajets entre les deux logements. Selon I_____, même si elles ne vivaient plus dans le même logement, C_____ et elle-même continuaient à avoir une vie de couple, puisqu'elles habitaient à cinq minutes et se croisaient "de toute façon". Une telle organisation n'est pas incompatible avec une vie de couple, contrairement à ce que soutient l'appelante.

Les éléments qui précèdent permettent de retenir que depuis fin 2021/début 2022, l'héritière concernée habitait le logement litigieux à titre principal et faisait ménage commun avec la locataire, qui avait besoin d'une présence constante, y compris la nuit; ce n'était pas seulement de manière intermittente qu'elle séjournait à la rue 1_____. Ces mêmes éléments constituent des circonstances de fait objectives manifestant de manière reconnaissable que la précitée avait fait du logement de sa mère le centre de ses intérêts personnels et sociaux. C_____ avait

d'ailleurs exprimé clairement cette volonté, en contresignant le courrier du 10 février 2023 de sa mère à la bailleresse.

3.6.2 Le fait que I_____ soit restée à la rue 2_____ jusqu'en juillet 2023 et le fait que C_____ n'ait annoncé ni son changement d'adresse ni, officiellement, son changement de domicile avant début 2024 ne suffisent pas à mettre en doute qu'elle habitait le logement litigieux à titre principal. Il en va de même du fait que la locataire ait manifesté de son vivant le souhait que sa fille précitée puisse bénéficier d'une meilleure qualité de vie dans cet appartement, plus grand que celui qu'elle occupait auparavant avec sa compagne (déposition D_____), lequel n'était pas traversant et n'avait pas de balcon, ce qui faisait que la chaleur y était très pénible en été (témoignage I_____). Le fait que le chat de C_____ et I_____ soit resté à la rue 2_____ n'est pas non plus déterminant.

Pour le surplus, la Cour fait sienne l'argumentation du Tribunal.

En définitive, c'est à juste titre que celui-ci a considéré que C_____ jouissait de la protection conférée par l'art. 271a al. 1 let. f CO.

3.6.3 Pour démontrer qu'elle subirait un inconvénient majeur en raison du changement dans la situation familiale de la locataire, la bailleresse n'invoque ni son intérêt financier, ni une suroccupation du logement, ni une sous-occupation de celui-ci. Elle évoque abstraitement le libre choix de ses coopérateurs, ainsi que l'existence d'une liste d'attente de candidats ne disposant pas d'un logement convenable, sans fournir aucune pièce ni aucune donnée concrète.

Les statuts de l'appelante prévoient, pour le conjoint survivant et pour le partenaire qui prouve sa qualité d'héritier, la possibilité de la poursuite du bail d'un coopérateur au décès de celui-ci. En toute hypothèse, le conseil d'administration statue souverainement, par décision non motivée est sans appel, sur les demandes d'admission. Exceptionnellement, en cas de nécessité, il peut attribuer un logement à une personne non membre de la coopérative. La représentante de la bailleresse a confirmé que des exceptions étaient faites, notamment lorsque les enfants d'un coopérateur décédé n'avaient jamais quitté le logement. Enfin, les statuts de la coopérative réservent les dispositions du droit du bail, dont font parties celles destinées à protéger, entre autres, un héritier adulte qui habite le logement à titre principal avec le défunt.

Pour le reste, la Cour fait sienne l'argumentation des juges précédents.

C'est ainsi à juste titre que le Tribunal a retenu que la bailleresse n'avait pas démontré en quoi le fait de louer l'appartement litigieux à C_____ représentait un inconvénient majeur pour elle.

Le jugement attaqué sera donc entièrement confirmé.

4. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 27 octobre 2025 par la SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION A_____ contre le jugement JTBL/946/2025 rendu le 22 septembre 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/28248/2023.

Au fond :

Confirme le jugement attaqué.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Nevena PULJIC, Madame Sarah MEINEN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, 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.