



POUVOIR JUDICIAIRE

C/8143/2023

ACJC/1897/2025

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU VENDREDI 19 DECEMBRE 2025

Entre

Hoirie de feu Monsieur A_____, soit pour elle

Monsieur B_____, domicilié _____, et

Monsieur C_____, domicilié _____,

appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 12 septembre 2024,
représentés par Me Jamil SOUSSI, avocat, place de la Fusterie 11, case postale,
1211 Genève 3,

et

D_____, sise _____, intimée, représentée par Me Pierre OCHSNER, avocat,
place de Longemalle 1, 1204 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 13 janvier 2026.

EN FAIT

- A. Par jugement JTBL/876/2024, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré valable le congé notifié le 7 mars 2023 par [l'association] D_____ à B_____ et C_____ portant sur l'appartement de 5 pièces situé au 6^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à E_____ [GE] (chiffre 1 du dispositif), débouté les parties de toute autre conclusion (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

En substance, les premiers juges ont considéré que le motif invoqué à l'appui du congé, à savoir que les locataires ne remplissaient pas les conditions pour conserver l'appartement, n'était pas contraire aux règles de la bonne foi.

B_____ et C_____ avaient changé le motif ayant donné lieu à leur demande d'établissement d'un contrat à leurs deux noms, à la suite du décès de A_____. Ils avaient dans un premier temps indiqué qu'ils souhaitaient y loger leurs propres enfants, puis, près de deux mois après la résiliation, C_____ avait rempli une demande d'inscription pour lui-même et son épouse.

D_____ était une association ayant pour but de participer à l'amélioration des conditions de logement dans le canton de Genève des personnes à revenus limités et C_____ habitait un appartement à F_____ [GE] avec son épouse et était propriétaire d'un bien immobilier, en indivision. En tout état, il paraissait douteux que C_____ et son épouse remplissaient les conditions d'occupation. En effet, il était requis, pour un appartement de 5 pièces, que quatre personnes soient occupants; il paraissait peu probable que la fille aînée du couple, âgée de 25 ans et diplômée de l'Ecole G_____, vive encore avec ses parents, même si elle était officiellement domiciliée à leur adresse. Quant aux revenus de C_____ et de son épouse, ils étaient supérieurs à ceux indiqués dans la demande d'admission, qui ne tenait pas compte des revenus immobiliers perçus par ce dernier. Les différends ayant pu opposer l'ancien président de l'association et le père de B_____ et C_____ n'étaient pas suffisants pour considérer que celle-ci était de mauvaise foi lors de la résiliation de bail. B_____ et C_____ n'occupant pas l'appartement litigieux et chacun d'eux ayant son propre logement, aucune prolongation n'était accordée.

- B. a. Par acte déposé le 16 octobre 2024 à la Cour de justice, B_____ et C_____ forment appel contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation des chiffres 1 et 2 de son dispositif. Ils concluent, principalement, à l'annulation de la résiliation, subsidiairement, à l'octroi d'une première prolongation de bail de quatre ans, avec possibilité d'une prolongation subséquente, et, plus subsidiairement, au renvoi de l'affaire au Tribunal, sous suite de frais et dépens.

b. Dans sa réponse du 12 novembre 2024, D_____ conclut à la confirmation du jugement entrepris.

c. Dans leurs réplique du 20 décembre 2024, duplique du 31 janvier 2025 et déterminations des 13, 18 et 25 février 2025, les parties persistent dans leurs conclusions.

A l'appui de leur réplique, B _____ et C _____ produisent des pièces nouvelles et allèguent des faits nouveaux s'y rapportant.

d. Les parties ont été avisées le 26 février 2025 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. D _____ est une association inscrite au Registre du commerce le _____ dont le but est de participer à l'amélioration des conditions de logement des personnes à revenus limités dans le canton de Genève.

D'après ses statuts, "en cas de décès d'un membre, le bail est reconduit automatiquement au cosignataire légal", ce droit s'étendant aux enfants, pour autant que leurs conditions correspondent aux critères d'admission (art. 8).

Sont membres de l'association les locataires domiciliés dans les immeubles sis rue 1 _____ nos. _____ et les locataires de l'immeuble sis rue 2 _____ no. _____ ayant souscrit deux "parts" de 500 fr. par pièce (art. 4 et 2 a.e.). Acquièrent également la qualité de membres, à titre exceptionnel, les personnes qui, sans être locataires domiciliés dans les immeubles sis rue 1 _____ nos. _____, sont élus par l'Assemblée générale, sur proposition du Comité (art. 4 bis).

D'après les critères d'inscription auprès de l'association, il est requis quatre occupants au minimum pour bénéficier d'un appartement de 5 pièces. Le salaire cumulatif maximum pour le preneur de bail, son conjoint ainsi que les enfants s'élève à 120'000 fr. pour un ou deux occupants, 160'000 fr. pour trois occupants et 200'000 fr. pour quatre occupants.

b. Le 27 mai 1987, D _____ ainsi que A _____ ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 5 pièces situé au 6^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1 _____ no. _____ à E _____.

Le bail a débuté le 1^{er} juillet 1987 et sa première échéance a été fixée au 30 juin 1988. Il s'est depuis lors renouvelé d'année en année, selon l'article 2 du contrat.

Le loyer annuel net a été fixé en dernier lieu à 11'220 fr. et les acomptes de charges à 1'944 fr.

c. Par courrier du 2 avril 1993, A _____ a reproché à la régie de lui avoir adressé un avis de hausse de loyer alors qu'il avait été informé moins d'une année plus tôt que des travaux seraient réalisés sans incidence sur son loyer. Il demandait des explications du comité de l'association ou de la régie, sans quoi il s'opposerait à

la hausse de loyer. Il obtiendrait sans doute devant le Tribunal des explications quant à la disparité des loyers pour des appartements identiques ainsi que la justification que donnait le comité de l'association du non-respect des décisions prises en assemblée générale.

Par courrier du 29 juin 1998 adressé à la régie, A_____ a notamment observé que le président du comité ne défendait pas les intérêts de l'association, ce qui était pourtant la mission que les membres lui avaient confiée.

d. Décédé le _____ janvier 2023, A_____ a laissé pour héritiers ses fils, B_____ et C_____.

e. Par courriel du 10 février 2023, B_____ a demandé au président de l'association d'établir le bail à son nom ainsi qu'à celui de son frère "afin d'y loger, ainsi que ceux de [ses] 5 enfants ainsi que ceux des 2 enfants de [son] frère C_____, lesquels [étaient] actuellement écoliers, soit en cours d'études, ce qui [permettrait] à ces derniers de disposer d'un premier logement en dehors du giron parental".

f. Par courrier du même jour, D_____ a demandé à la succession de A_____ l'acte de décès, une lettre des héritiers confirmant qu'ils renonçaient à figurer sur le contrat ainsi qu'une copie du certificat d'héritiers et du livret de famille.

Par courrier du 20 février 2023, B_____ a fait parvenir à D_____ l'acte de décès et indiqué que les héritiers ne renonçaient pas à être au bénéfice du bail. Il a demandé la liste des documents requis pour l'établissement d'un avenant aux noms de B_____ et C_____.

Par courrier du 3 mars 2023 adressé à B_____ et C_____, D_____ a répondu à la demande d'établissement d'un avenant par la négative, en indiquant que les conditions requises n'étaient pas réalisées. En référence à l'art. 4 des statuts, le logement devait être une résidence principale, les locataires devant être domiciliés dans les immeubles sis rue 1_____ nos. _____. En référence à l'art. 8 des statuts, le bail était reconduit en faveur des enfants, pour autant que leurs conditions correspondent aux critères d'admission, entre autres le nombre d'occupants domiciliés, le salaire maximal et l'urgence sociale. Il était finalement précisé que l'attribution des appartements se faisait par décision collégiale du Comité.

g. Par courrier et avis du 7 mars 2023, D_____ a résilié le bail avec effet au 30 juin 2023, au motif que, conformément aux dispositions générales des statuts, les conditions requises pour conserver le logement n'étaient pas remplies.

h. Par requête du 6 avril 2023, B_____ et C_____ ont contesté la résiliation de bail. Ils ont conclu à l'annulation de celle-ci, subsidiairement à l'octroi d'une première prolongation de bail d'une durée de quatre ans, avec faculté de prolongation subséquente, sous suite de frais et dépens.

i. Le 23 mars 2023, H_____, président, ainsi que I_____, vice-président, ont convoqué une assemblée générale de l'association, le mercredi 26 avril 2023. La question de l'élection d'un membre au conseil d'administration était à l'ordre du jour et le comité annonçait soutenir la candidature répondant le mieux à ses besoins.

j. Par courriel du 24 avril 2023 adressé à D_____, B_____ a regretté que, nonobstant les circonstances, l'association n'ait pas entamé une discussion, ne serait-ce qu'au sujet des conditions correspondant aux critères d'admission. B_____ et C_____ demandaient d'être contactés afin de fixer un rendez-vous. Les deux frères comptaient également se rendre à l'assemblée générale du lendemain pour rencontrer les représentants de l'association et exposer la situation à l'assemblée.

Par courriel du 25 avril 2023, D_____ a répondu à B_____ que le contenu de son courriel du 24 avril 2023 serait traité lors de la prochaine séance du comité du 1^{er} mai suivant.

Par courriel du 30 mai 2023 adressé au président de l'association, B_____ a chaleureusement remercié le comité pour l'accueil et la qualité d'écoute lors de la séance du 1^{er} mai 2023. Il était souhaitable que l'appartement soit attribué à son frère C_____ ainsi qu'à l'épouse de celui-ci, J_____, pour des raisons d'ores et déjà exposées lors de la séance du 1^{er} mai 2023. Il joignait le formulaire d'inscription dûment complété. Il ressortait du formulaire que les revenus annuels bruts de C_____ s'élevaient à 40'789 fr. et ceux de l'épouse de celui-ci à 60'000 fr. et qu'ils souhaitaient occuper le logement avec leurs deux enfants étudiantes, âgées de 23 et 25 ans. D'après la demande d'inscription, C_____ et son épouse n'étaient pas propriétaires.

Par courriel du 7 juin 2023, D_____ a accusé réception de la demande d'inscription, en précisant qu'elle reviendrait à B_____ si des informations complémentaires s'avéraient nécessaires.

k. Non conciliée le 18 septembre 2023, la contestation de la résiliation a été portée devant le Tribunal le 18 octobre 2023. B_____ et C_____ ont conclu, principalement, à l'annulation du congé et, subsidiairement, à l'octroi d'une première prolongation de bail d'une durée de quatre ans, avec faculté de prolongation subséquente, sous suite de frais et dépens.

A l'appui de leur demande, B_____ et C_____ ont exposé que la fille de C_____, K_____, étudiante en droit, occupait l'appartement avec son compagnon, et que les petits-enfants de A_____ envisageaient également que la fille de B_____, L_____, qui attendait un enfant, vienne s'installer dans l'appartement.

l. Dans sa réponse du 4 décembre 2023, D_____ a conclu au déboutement de B_____ et C_____ de toutes leurs conclusions, sous suite de dépens.

m. Lors de l'audience du 1^{er} mars 2024 devant le Tribunal, C_____ a déclaré que bien qu'officiellement domiciliées à la rue 3_____ no. _____, ses filles, en études, habitaient à la rue 2_____ no. _____, dans l'appartement concerné. Il lui avait été diagnostiqué une maladie auto-immune. Depuis l'année précédente, il était rentier AI à 100% et percevait à ce titre une rente de 2'450 fr. par mois. Son épouse, qui effectuait des remplacements en primaire, avait des revenus aléatoires. C_____ pensait qu'elle avait gagné 50'000 fr. en 2023. Il souhaitait habiter dans l'appartement car sa situation financière s'était péjorée et le loyer de l'appartement litigieux représentait un tiers de son loyer actuel, d'environ 3'000 fr. Il avait par ailleurs un lien affectif avec l'appartement en cause puisque son père avait construit le bâtiment, qu'il y était né et y avait vécu une trentaine d'années. Ses parents étaient propriétaires d'un bâtiment administratif à E_____, dont son frère et lui avaient hérité et pour lequel son frère et lui percevaient des revenus. Son revenu immobilier en découlant s'élevait à 3'000 fr. mensuellement, il percevait au total 5'450 fr. par mois.

Lors de l'audience, C_____ a déposé sa déclaration fiscale 2022. Il en résulte, pour C_____, un revenu brut de 37'675 fr. et, pour son épouse, un revenu brut de 56'411 fr. Au titre d'"autres revenus et fortune", C_____ a déclaré des rentes AVS/AI représentant 20'364 fr. au total. Les enfants de moins de 25 ans à charge mentionnés dans la déclaration fiscale sont K_____, née le _____ 1999, et M_____, née le _____ 1997.

n. Dans ses plaidoiries écrites du 9 avril 2024, D_____ a persisté dans ses conclusions. Elle a produit deux pièces nouvelles, soit un extrait LinkedIn relatif à M_____, duquel il ressort qu'elle est diplômée de l'Ecole G_____, ainsi qu'un extrait du Registre foncier, duquel il ressort que C_____ est propriétaire, en mains communes avec B_____, d'un immeuble situé sur la commune de E_____.

o. Par courrier du 18 avril 2024 au Tribunal, B_____ et C_____ ont indiqué qu'ils avaient renoncé à déposer des plaidoiries finales écrites dans le délai imparti, considérant que la cause était en état d'être jugée.

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 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC ; JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2^{ème} éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

1.2 En l'espèce, le loyer annuel net du logement a été fixé en dernier lieu à 11'220 fr. En prenant en compte la durée de protection de trois ans et le montant de ce loyer, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (13'164 fr. x 3 ans = 39'492 fr.).

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.3 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, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. b et 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, 2^{ème} éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

1.5 Les appelants ont formé un certain nombre de critiques contre l'état de fait établi par le Tribunal. Celui-ci a été complété pour tenir compte de tous les éléments pertinents pour l'issue du litige.

2. Les appelants font valoir de nouveaux faits ainsi que de nouveaux moyens de preuve.

2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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 instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise

(let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2^{ème} éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

2.2 En l'espèce, dans la mesure où les moyens de preuve nouveaux invoqués par les appelants portent sur des faits survenus et dont ils avaient connaissance antérieurement à la date à laquelle la cause a été gardée à juger par le Tribunal ou antérieurement à la date à laquelle l'appel a été introduit, ils sont irrecevables. Il en va de même des allégations, que les appelants formulent pour la première fois en appel, au stade de la réplique, sans expliquer pour quelle raison elles n'auraient pu être formulées auparavant. Ces allégations ne sont au demeurant pas pertinentes pour l'issue du litige.

3. Les appelants font grief au Tribunal d'avoir déclaré valable le congé.

3.1.1 Lorsque le contrat de bail est de durée indéterminée, ce qu'il est lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, chaque partie est en principe libre de le résilier pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu (cf. art. 266a al. 1 CO; ATF 140 III 496 consid 4.1; 138 III 59 consid 2.1). Le bail est en effet un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue. Au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacune des parties a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant (arrêts du Tribunal fédéral 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid 2.1; 4A_484/2012 du 28 février 2013 consid 2.3.1; 4A_167/2012 du 2 août 2012 consid 2.2; 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid 2.2). La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (art. 266a al. 1 CO), et ce même si elle entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 141 III 496 consid 4.1; 138 III 59 consid 2.1).

En principe, le bailleur est libre de résilier le bail, notamment dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid 3), pour effectuer des travaux de transformation, de rénovation ou d'assainissement (ATF 142 III 91 consid 3.2.2 et 3.2.3; 140 III 496 consid 4.1), pour des motifs économiques (arrêts du Tribunal fédéral 4A_293/2016 du 13 décembre 2016 consid 5.2.1 et 5.2.3 non publié in ATF 143 III 15; 4A_475/2015 du 19 mai 2016 consid 4.1 et 4.3; ATF 120 II 105 consid 3b/bb) ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou en faveur de ses proches parents ou alliés (arrêts du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid 4.3 et 4.5; 4A_18/2016 du 26 août 2016 consid 3.3 et 4).

La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi : lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO; cf. également art. 271a CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1).

3.1.2 Aux termes de l'art. 271 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi.

La protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 120 II 31; arrêt du Tribunal fédéral 4C_170/2004 du 27 août 2004). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105; arrêt du Tribunal fédéral 4C_170/2004 précité).

Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives et n'exclut pas un congé même si l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin; seule une disproportion manifeste des intérêts en jeu, due au défaut d'intérêt digne de protection du bailleur, peut rendre une résiliation abusive (ATF 136 III 190 consid. 2; 132 III 737 consid. 3.4.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1 et 4A_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6; ACJC/1292/2008 du 3 novembre 2008).

Pour pouvoir examiner si le congé ordinaire contrevient ou non aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271a CO), il faut déterminer quel est le motif de congé invoqué par le bailleur dans l'avis de résiliation (pour le cas où l'avis de résiliation n'est pas motivé, cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_200/2017 du 29 août 2017 consid. 3.2.2) et si le motif est réel (arrêt du Tribunal fédéral 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.2).

Contrairement à ce qui prévaut lorsque le bailleur résilie le bail de manière anticipée – cas dans lequel le fardeau de la preuve de son besoin propre incombe au bailleur – il appartient au locataire, qui est le destinataire de la résiliation, de supporter les conséquences de l'absence de preuve d'un congé contraire aux règles de la bonne foi. Le bailleur qui résilie et qui doit motiver le congé a toutefois le devoir de collaborer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession, nécessaires à la vérification du motif invoqué par lui (arrêt du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.4.2).

Déterminer quel est le motif du congé et si ce motif est réel, ou s'il n'est qu'un prétexte, relève des constatations de fait (ATF 136 III 190 consid. 2; 131 III 535 consid. 4.3, 130 III 699 consid. 4.1). En revanche, savoir si le congé contrevient

aux règles de la bonne foi est une question qui relève du droit (arrêt du Tribunal fédéral 4A_476/2016 du 20 février 2017 consid. 2.2.1).

Le bailleur peut invoquer plusieurs motifs à l'appui de la résiliation, pour autant que ces motivations multiples soient compatibles les unes avec les autres. Il suffit que l'un des motifs ne soit pas contraire à la bonne foi pour que le congé soit validé (arrêt du Tribunal fédéral 4C_365/2006 du 16 janvier 2007 consid. 3.2; CONOD, Commentaire pratique du droit du bail à loyer et à ferme, no 44 ad art. 271 CO).

3.1.3 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.

En cas de décès du locataire, cette protection contre le congé est conférée aux membres de sa famille qui habitaient avec lui et qui lui succèdent dans la relation contractuelle (CONOD, op. cit., no 54 ad art. 271a CO; FAVRE / BURKHALTER, Le droit suisse du bail à loyer, 2011, no 62-64 ad art. 271a CO). Dans le cas d'un enfant adulte succédant au locataire décédé, le bénéfice de cette protection est donc réservé à une personne habitant le logement à titre principal, et refusé à celle qui ne séjournait que de manière intermittente avec le défunt ou qui ne séjourne pas ou plus avec ce dernier (arrêt du Tribunal fédéral 4A_34/2017 du 18 avril 2017 consid. 5).

La protection du locataire est réservée à la personne qui faisait ménage commun avec le défunt et continue d'habiter ledit logement (arrêts du Tribunal fédéral 4A_282/2021 du 29 novembre 2021 consid. 4.4 et les références citées; 4A_141/2018 du 4 septembre 2018 consid. 4.1; 4A_689/2016 du 28 août 2017 consid. 4.1; 4A_516/2016 du 28 août 2017 consid. 8.1; 4A_347/2017 du 21 décembre 2017 consid. 3.1; 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).

3.2 En l'espèce, le bail a été résilié à la suite du décès de A_____ et l'intimée a mis fin au contrat au motif que, conformément aux dispositions générales de ses statuts, les conditions requises pour conserver le logement n'étaient pas remplies.

D'après les statuts, en cas de décès, le bail se poursuit au nom des enfants pour autant que leurs conditions correspondent aux critères d'admission. Pour être membres, les locataires doivent être domiciliés dans les immeubles sis rue 1_____ nos. _____ et disposer de parts sociales.

Or, il n'est pas contesté qu'au décès de A_____ ainsi que lors de la notification de la résiliation, C_____ et son épouse n'étaient pas domiciliés à l'adresse concernée et n'occupaient pas l'appartement litigieux. Seules y ont ensuite emménagé leurs filles en études, toutefois toujours domiciliées officiellement à l'adresse de leurs parents, à la rue 3_____.

Dans la mesure où le critère d'admission relatif au domicile n'était pas rempli lors de sa notification, le congé ne saurait être considéré comme contraire à la bonne foi. Il n'est dès lors pas nécessaire de déterminer si les conditions d'inscription relatives au taux d'occupation et à la situation financière étaient remplies.

Le fait que dès le décès de A_____, soit avant l'envoi de la résiliation litigieuse, les héritiers aient demandé le transfert du bail moyennant une éventuelle majoration du loyer et que la notification du congé soit intervenue quelques jours après le refus de l'intimée d'accéder à la demande de transfert de bail n'y change rien, ces éléments ne permettant pas de parvenir à un autre résultat.

Les éléments au dossier, en particulier le fait que A_____ ait adressé à la régie des reproches par courriers du 2 avril 1993 et 29 juin 1998, sont au surplus insuffisants pour considérer le congé comme étant intervenu à titre de représailles.

En conséquence, le Tribunal n'a pas vidé le droit en considérant le congé valable et le jugement attaqué sera confirmé sur ce point.

- 4.** Les appelants font également grief au Tribunal de leur avoir refusé toute prolongation de bail.

4.1 Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail de durée déterminée ou indéterminée lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient.

Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée.

Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement ou à tout le moins d'adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4A_67/2016 du 7 juin 2016 consid. 7.1). La pesée des intérêts en présence imposée par l'art. 272 al. 2 *in initio* CO implique que l'on ait égard aux intérêts des deux cocontractants. Il incombe au juge de prendre en considération tous les éléments pertinents du cas particulier (arrêt du Tribunal fédéral 4A_552/2009 du 1^{er} février 2010 consid. 2.5.1 et les références citées) et notamment les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement, le besoin que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin, et la situation sur le marché local du logement ou des locaux commerciaux (art. 272 al. 2 CO; ACJC/1141/2022 du 5 septembre 2022 consid 4.1).

L'octroi d'une prolongation suppose que le locataire ait entrepris ce que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour remédier aux conséquences pénibles du congé, et cela même lorsqu'il sollicite une première prolongation de son bail, le juge se montrant toutefois moins rigoureux à ce stade qu'à celui de la seconde prolongation (ATF 116 II 448 consid. 1; 110 II 254 consid. 4, JT 1985 I 265; 102 II 254, JT 1977 I 558; ACJC/1166/2020 du 31 août 2020 consid 3.1).

4.2 En l'espèce, les appelants ne contestent pas être domiciliés et habiter un autre logement que l'appartement litigieux. La fin du contrat n'a dès lors aucune conséquence pénible. Ils allèguent que le logement que loue C_____ à la rue 3_____ serait trop cher mais n'allèguent pas, ni a fortiori ne démontrent, avoir recherché une solution de remplacement, pour eux-mêmes ou leurs filles.

Le seul fait que leur père ait occupé l'appartement litigieux durant de nombreuses années est insuffisant pour l'octroi d'une prolongation de bail. Il en va de même de la pénurie de logements sévissant à Genève, qui ne permet pas à elle seule l'octroi d'une prolongation de bail.

En définitive et compte tenu des circonstances, le refus de toute prolongation de bail apparaît en l'occurrence justifié, de sorte que le jugement attaqué sera également confirmé sur ce point.

- 5.** 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 16 octobre 2024 par l'Hoirie de feu Monsieur A_____, soit pour elle B_____ et C_____, contre le jugement JTBL/876/2024 rendu le 12 septembre 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8143/2023.

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; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Victoria PALLUD, 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.