



POUVOIR JUDICIAIRE

C/883/2025

ACJC/1803/2025

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU VENDREDI 12 DECEMBRE 2025

Entre

A _____ SA, sise c/o B _____, _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 28 août 2025, représentée par [la régie immobilière] C _____,

et

Monsieur D _____, domicilié _____, intimé.

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

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/841/2025 du 28 août 2025, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevable la requête de A_____ SA du 16 janvier 2025 à l'encontre de D_____ et E_____ (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 19 septembre 2025 à la Cour de justice, A_____ SA a formé appel contre ce jugement. Elle a conclu à l'annulation des chiffres 1 et 2 de son dispositif et, cela fait, à ce que D_____ soit condamné à évacuer immédiatement de sa personne, de tout bien et de tout occupant le box n° 2_____ situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis route 1_____ n° _____, [code postal] Genève, en le laissant en bon état, et à ce qu'il soit ordonné à la force publique de procéder à l'exécution immédiate du jugement d'évacuation. L'appel est dirigé contre D_____ uniquement.
- b.** En l'absence de réponse à l'appel, la Cour a informé les parties le 20 octobre 2025 de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** A_____ SA et feu F_____ ont conclu le 25 mai 2016 un contrat de bail portant sur la location d'un box n° 2_____ situé route 1_____ n° _____ à Genève.
- Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 350 fr. par mois, TVA en 25 fr. 90 en sus.
- b.** Par avis comminatoire du 13 septembre 2024, la bailleuse a mis en demeure F_____ de lui régler dans les 30 jours le montant de 830 fr. 60, à titre d'arriéré de loyer, et l'a informée de son intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO. Selon le suivi des envois de la Poste, cet avis, adressé par courrier recommandé à F_____, a été distribué le 14 septembre 2024.
- c.** Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, la bailleuse a, par avis officiel du _____ octobre 2024 adressé à F_____, résilié le bail pour le 30 novembre 2024. Selon le suivi des envois de la Poste, cet avis, adressé par courrier recommandé à F_____, a été distribué le 30 octobre 2024.
- d.** Par requête déposée le 16 janvier 2025 à l'encontre de F_____, A_____ SA requis du Tribunal l'évacuation de la locataire et a en outre sollicité l'exécution directe de l'évacuation.

e. Le 12 mars 2025, le Tribunal a suspendu la procédure, compte tenu du décès de la locataire le _____ septembre 2016, jusqu'à communication par la bailleresse du nom des héritiers de la précitée.

f. Le 23 juin 2025, la bailleresse a transmis au Tribunal le nom des héritiers de F _____, soit D _____ et E _____, ses enfants.

La procédure a été reprise le 25 juin 2025.

g. Lors de l'audience du 28 août 2025, à laquelle D _____ n'a pas comparu, A _____ SA a persisté dans sa requête, estimant que le congé donné à feu F _____ avait été valablement notifié, dès lors que D _____ devait savoir que le congé lui était destiné. Ce dernier n'avait jamais informé la bailleresse du décès de sa mère. E _____ s'était par ailleurs désintéressée de ce bail et n'en avait « pas vraiment hérité ».

La représentante de E _____ a exposé que cette dernière était bien héritière de F _____, qu'elle n'avait pas répudié la succession mais qu'elle ignorait tout de ce bail. Elle acquiesçait ainsi à la requête.

Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience.

h. Dans son jugement du 28 août 2025, le Tribunal a considéré que le congé avait été adressé à la locataire alors déjà décédée, ce que la partie bailleresse ignorait. Les héritiers n'ayant pas répudié la succession, ils avaient acquis de plein droit l'universalité de la succession. Le congé aurait ainsi dû leur être notifié. Si E _____ s'était désintéressée de ce bail, dont elle ignorait tout, tel n'était pas le cas de D _____. Le congé ne lui ayant pas été notifié, la validité de la résiliation n'était pas retenue. L'une des conditions d'application de la procédure sommaire n'était pas remplie, de sorte que la requête devait être déclarée irrecevable.

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).

Pour calculer la valeur litigieuse dans les actions en expulsion initiées selon la procédure de l'art. 257 CPC, il faut distinguer les cas où seule est litigieuse l'expulsion en tant que telle, de ceux où la résiliation l'est également à titre de question préjudicielle. S'il ne s'agit que de la question de l'expulsion, l'intérêt économique des parties réside dans la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période de prolongation résultant de la procédure sommaire, laquelle est estimée à six mois. Si en revanche la résiliation des rapports de bail est également

contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer pour la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle une nouvelle résiliation peut être signifiée; comme il faut prendre en considération la période de protection de trois ans prévue à l'art. 271a al. 1 let. e CO, la valeur litigieuse correspondra en principe au montant du loyer brut (charges et frais accessoires compris) pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3 - JdT 2019 II 235 pp. 236 et 239; arrêt du Tribunal fédéral 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 1; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2019, pp. 69-70).

1.2 En l'espèce, le congé n'a pas été contesté, de sorte que la valeur litigieuse devrait représenter six mois de loyer. Le Tribunal a toutefois fondé son jugement sur le fait que le congé n'avait pas été notifié aux héritiers de la locataire. La question de la validité du congé est donc litigieuse, de sorte que la valeur litigieuse correspond au montant du loyer pendant trois ans.

En l'espèce, le loyer mensuel du logement, charges comprises, s'élève à 375 fr. 90, soit 4'510 fr. 80 annuellement. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr. (4'510 fr. × 3 = 13'532 fr.).

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.

- 2.** L'appel a été formé contre D_____ et les conclusions tendent à l'évacuation de celui-ci uniquement. Les locataires sont toutefois en l'espèce les deux héritiers de F_____, soit D_____ et E_____.

2.1 Les héritiers acquièrent de plein droit l'universalité de la succession dès le décès (art. 560 al. 1 et 537 al. 1 CC). S'il y a plusieurs héritiers, tous les droits et les obligations compris dans la succession restent indivis jusqu'au partage (art. 602 al. 1 CC). 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. Le bail continue avec les héritiers qui assument les droits et obligations du défunt (arrêt du Tribunal fédéral 4A_141/2018 du 4 septembre 2018 consid. 4.1).

Les parties à un rapport de droit qui n'est susceptible que d'une décision unique doivent agir ou être actionnés ensemble (art. 70 al. 1 CPC).

La consorité (matérielle) nécessaire est imposée par le droit matériel, qui détermine les cas dans lesquels plusieurs parties doivent agir ou défendre ensemble (ATF 138 III 737 consid. 2 et consid. 4.1). Sont consorts nécessaires les membres d'une communauté du droit civil – telle la communauté héréditaire – qui sont ensemble titulaires d'un même droit (ATF 137 III 455 consid. 3.5).

Lorsque l'action n'est pas introduite par toutes les parties tenues de procéder en commun ou qu'elle n'est pas dirigée contre celles-ci, il y a défaut de légitimation active ou passive (ATF 138 III 737 consid. 2, JdT 2013 II 379; 137 III 455 consid. 3.5).

La légitimation active ou passive relève du fondement matériel de l'action; elle appartient au sujet (actif ou passif) du droit invoqué en justice (ATF 142 III 782 consid. 3.1.3.2; 130 III 417 consid. 3.1 et 3.4; 126 III 59 consid. 1a; 125 III 82 consid. 1a; arrêts 4A_397/2018 du 5 septembre 2019 consid. 3.1; 4A_619/2016 du 15 mars 2017 consid. 3). En tant que condition matérielle de la prétention déduite en justice, cette question doit être examinée d'office par le juge (ATF 126 III 59 consid. 1a p. 63 et les arrêts cités). Le défaut de qualité pour agir ou pour défendre n'est en principe pas susceptible de rectification; il entraîne le rejet de la demande (ATF 142 III 782 consid. 3.1.3; arrêt 4A_560/2015, précité, consid. 4.1). En particulier, si l'action n'a pas été ouverte par ou dirigée contre tous les consorts matériels nécessaires (art. 70 al. 1 CPC), elle doit en principe être rejetée (ATF 140 III 598 consid. 3.2; 138 III 737 consid. 2; 137 III 455 consid. 3.5).

2.2. En l'espèce, l'appel est dirigé contre D _____ uniquement, alors que la procédure de première instance opposait l'appelante à ce dernier, ainsi qu'à sa sœur E _____, laquelle est cotitulaire du bail avec son frère, à la suite du décès de leur mère.

Les membres de la communauté héréditaire sont consorts nécessaires. L'appel devait dès lors être dirigé contre l'un et l'autre des héritiers. Si la Cour faisait droit aux conclusions de l'appel, et prononçait l'évacuation du seul intimé, la décision rendue n'aurait aucun effet obligatoire pour sa sœur, étant rappelé que la Cour ne peut accorder à l'appelante plus qu'elle ne réclame. Le fait que E _____ ait acquiescé à la requête en évacuation n'y change rien.

Ainsi, même si le comportement de l'intimé, qui n'a pas signalé pendant près de dix ans le décès de sa mère à l'appelante et a réceptionné la résiliation de bail sans se manifester, n'est pas exempt de tout reproche et s'il ne s'est pas opposé à la requête, n'ayant pas comparu devant le Tribunal, il ne peut être remédié d'office au défaut qui affecte l'acte d'appel et ses conclusions.

La question de la légitimation passive n'étant pas une question de recevabilité, mais titulaire au droit, le jugement attaqué sera 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 (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 19 septembre 2025 par A_____ SA contre le jugement JTBL/841/2025 rendu le 28 août 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/883/2025.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.