

# **BGer 4A\_185/2025 vom 20. April 2026**

Bundesgericht, 2026-04-20, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_185\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_185_2025)

FR: TF 4A\_185/2025 du 20 avril 2026

IT: TF 4A\_185/2025 del 20 aprile 2026

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Interjeté en temps utile ( art. 100 al. 1 LTF ) par la bailleresse qui a succombé dans ses conclusions ( art. 76 al. 1 LTF ) contre une décision finale ( art. 90 LTF ), prise sur appel par le tribunal supérieur du canton de Genève ( art. 75 LTF ), dans une affaire de bail ( art. 72 al. 1 LTF ), dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 15'000 fr. requis en cette matière ( art. 74 al. 1 let. a LTF ), le recours en matière civile est recevable.

### **E. 2.1**

Le recours en matière civile peut être exercé pour violation du droit fédéral ( art. 95 let. a LTF ), y compris le droit constitutionnel ( ATF 136 I 241 consid. 2.1; 136 II 304 consid. 2.4). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office ( art. 106 al. 1 LTF ). Compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l' art. 42 al. 1 et 2 LTF , sous peine d'irrecevabilité ( art. 108 al. 1 let. b LTF ), le Tribunal fédéral n'examine en principe que les griefs invoqués, sauf en cas d'erreurs juridiques manifestes. Il n'est pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui pourraient se poser, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui ( ATF 140 III 86 consid. 2, 115 consid. 2; 137 III 580 consid. 1.3). Par exception à la règle selon laquelle il applique le droit d'office, il n'examine la violation d'un droit constitutionnel que si le grief a été invoqué et motivé de façon détaillée ( art. 106 al. 2 LTF ; ATF 139 I 229 consid. 2.2; 137 III 580 consid. 1.3; 135 III 397 consid. 1.4 in fine).

### **E. 2.2**

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente ( art. 105 al. 1 LTF ). Relèvent de ces faits tant les constatations relatives aux circonstances touchant l'objet du litige que celles concernant le déroulement de la procédure conduite devant l'instance précédente et en première instance, c'est-à-dire les constatations ayant trait aux faits procéduraux ( ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les références citées). Le Tribunal fédéral ne peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes, c'est-à-dire arbitraires ( ATF 140 III 115 consid. 2; 135 III 397 consid. 1.5) ou ont été établies en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF ( art. 105 al. 2 LTF ). Encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause ( art. 97 al. 1 LTF ).

### **E. 3**

La recourante se plaint de la violation des art. 266n et 266o CO en lien avec les art. 560 et 602 CC .

En substance, elle invoque que la cour cantonale a méconnu que dans la mesure où l'hoirie formée des trois intimés était devenue la locataire principale du bail et non B.B. \_\_\_\_\_

elle-même, son époux ne pouvait pas bénéficier de la protection conférée par l' art. 266n CO

### **E. 3.1.1**

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 droit 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 ainsi de plein droit aux héritiers, qui prennent sa place dans la relation contractuelle avec le bailleur. S'il y a plusieurs héritiers, tous les droits et obligations compris dans la succession restent indivis jusqu'au partage. Les héritiers sont tous titulaires ensemble d'un seul et même droit ( art. 602 al. 1 CC ) ( ATF 140 III 598 consid. 3.2; arrêts 4A\_282/2021 du 29 novembre 2021 consid. 4.3.2; 4A\_141/2018 du 4 septembre 2018 consid. 4.1; L ACHAT, Le bail à loyer, 2019, ch. 4.1 p. 934; MONTINI/WAHLEN, in Droit du bail à loyer et à ferme, 2e éd. 2017, n° 11 ad art. 266i CO ; TERCIER/CARRON, Les contrats spéciaux, 6

e éd. 2025, n. 2045). En vertu de l' art. 602 al. 2 CC , les héritiers sont propriétaires et disposent en commun des biens qui dépendent de la succession, sous réserve de droits qui ne sont pas pertinents en l'espèce. Étant titulaires ensemble d'un seul droit, ils doivent nécessairement agir en justice en commun ( ATF 125 III 219 consid. 1a; 121 III 118 consid. 3), comme consorts matériels nécessaires ( art. 70 al. 1 CPC ; ATF 137 III 455 consid. 3.5; arrêt 4A\_516/2016 du 28 août 2017 consid. 8.1). Il y a cependant exception au principe de l'indivision dans les cas urgents, où l'intérêt d'une communauté héréditaire exige une action rapide. Chaque héritier est alors habilité à agir comme représentant de cette communauté, en vertu de pouvoirs légaux qui lui sont alors conférés ( ATF 144 III 277 consid. 3.3; arrêt 5A\_787/2020 du 7 juin 2021 consid. 5.2).

Lorsque le bailleur résilie de manière ordinaire le bail à la suite du décès du locataire, il doit adresser le congé à tous les héritiers, sous peine de nullité ( ATF 140 III 491 consid. 4.2.1; arrêts 4A\_282/2021 précité consid. 4.2; 4A\_189/2009 du 13 juillet 2009 consid. 2.1; HIGI, Zürcher Kommentar, 5e éd. 2020, n. 84 ad Vorbemerkungen zu Art. 266-266o CO ; MONTINI/WAHLEN, in Droit du bail à loyer et à ferme, 2e éd. 2017, n. 13 ad art. 266i CO ; TERCIER/CARRON, Les contrats spéciaux, 6e éd. 2025, n. 2046).

### **E. 3.1.2**

Selon les art. 266m et 266n CO , lorsque le bailleur donne le congé pour une habitation servant de logement de famille, il doit le communiquer séparément au locataire et à son conjoint ou à son partenaire enregistré.

Cette double notification exigée par l' art. 266n CO sous peine de nullité ( art. 266o CO ) a pour but de protéger le conjoint ou partenaire non titulaire du bail contre le risque de ne pas recevoir la notification et d'être en conséquence privé de toute possibilité de s'opposer au congé ou de demander une prolongation du contrat parce que l'autre, ayant quitté les lieux, ou ayant la volonté de lui nuire, ne fait pas valoir ses droits de locataire ( ATF 140 III 491 consid. 4.1; 139 III 7 consid. 2.3.1; 136 III 257 consid. 2.1; arrêt 4A\_569/2017 du 27 avril 2018 consid. 5).

Selon la jurisprudence relative aux art. 169 CC , 266m et 266n CO, le logement de la famille est celui dans lequel des époux mariés, ou des partenaires enregistrés, avec ou sans enfants, habitent et ont le centre de leur vie de famille. Il s'agit du lieu qui remplit la fonction de logement et de centre de vie de famille. Le logement perd son caractère familial en cas de dissolution définitive du mariage ou du partenariat, ou lorsque les deux époux ou partenaires renoncent à considérer ce logement comme familial, ou lorsqu'ils l'ont quitté, ou encore lorsqu'ils ont décidé de son attribution définitive à l'un d'eux. 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 de manière définitive ou pour une durée indéterminée ( ATF 140 III 491 consid. 4.1; 139 III 7 consid. 2.3.1; 136 III 257 consid. 2.1; arrêts 4A\_569/2017 précité consid. 5; 4D\_62/2017 du 21 septembre 2017 consid. 5.3).

### **E. 3.1.3**

La sous-location est un contrat par lequel le locataire cède, moyennant le paiement d'un loyer, l'usage de la chose louée à un tiers (le sous-locataire) avec le consentement du bailleur ( art. 262 al. 1 CO ). La sous-location est un contrat de bail à part entière, distinct du bail principal. Le propriétaire bailleur et le sous-locataire n'ont pas de relation contractuelle (arrêt 4A\_524/2018 du 8 avril 2019 consid. 4.2; TERCIER/CARRON, Les contrats spéciaux, 6e éd. 2025, n. 1871 et 1878).

### **E. 3.2**

En l'espèce, la cour cantonale a considéré que B.B.\_\_\_\_\_ vivait dans l'appartement avec son mari et leurs enfants depuis 2012, ce que la bailleresse savait au moment de la notification du congé litigieux, dans la mesure où cela ressortait notamment de l'arrêt 4A\_521/2021 du 3 janvier 2023. L'appartement loué constituait par conséquent un logement de famille, impliquant la protection découlant de l' art. 266n CO . La bailleresse devait donc notifier par pli séparé un avis de résiliation à l'époux de B.B.\_\_\_\_\_ et la notification aux seuls membres de l'hoirie E.B.\_\_\_\_\_ ne suffisait pas. La finalité de l' art. 266n CO était 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'était dès lors pas pertinent que le locataire le soit devenu sur la base de dispositions successorales et il n'y avait 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.

Le congé donné était par conséquent nul en vertu de l' art. 266o CO .

### **E. 3.3**

Le raisonnement de la cour cantonale ne peut pas être suivi. Elle n'a pas correctement distingué les différentes relations contractuelles en présence, pourtant établies entre les mêmes parties dans la cause ayant donné lieu à l'arrêt 4A\_521/2021 du 3 janvier 2023. Elle a en particulier passé sous silence le fait que B.B.\_\_\_\_\_ et son conjoint ne sont pas les locataires de la bailleresse, mais les sous-locataires de feu E.B.\_\_\_\_\_.

Le contrat de bail résilié n'est pas celui des sous-locataires B.B.\_\_\_\_\_ et son conjoint, mais le bail principal, soit celui liant la bailleresse A.\_\_\_\_\_ SA à leur (sous-) bailleur, feu E.B.\_\_\_\_\_. Or, à date du décès de celui-ci, en 2022, son bail - soit le bail principal - a été transféré de plein droit par voie de succession aux hoirs B.B.\_\_\_\_\_, C.B.\_\_\_\_\_.

et D.B.\_\_\_\_\_, lesquels sont devenus titulaires de tous les droits et obligations en indivision jusqu'au partage. Dans cette configuration, les sous-locataires que sont B.B.\_\_\_\_\_ et son conjoint, ne disposent pas de droit à l'encontre de A.\_\_\_\_\_ SA puisqu'ils ne sont pas liés contractuellement avec elle. B.B.\_\_\_\_\_ n'ayant elle-même pas le droit de s'opposer à la résiliation du bail de feu son père, en sa qualité de sous-locataire de celui-ci, son mari ne bénéficie pas de la protection conférée par l' art. 266n CO . Autre serait la question, si le bail résilié avait été le contrat de sous-location entre l'hoirie E.B.\_\_\_\_\_ et les sous-locataires, ce qui n'est pas le cas.

En outre, en tant que membre de l'hoirie devenue titulaire des droits et obligations découlant du contrat de bail principal, B.B.\_\_\_\_\_ ne jouit pas seule des droits du locataire. Elle n'est pas devenue personnellement la locataire principale, mais elle est titulaire des droits du locataire en commun avec ses cohéritiers. Elle ne peut notamment pas agir en justice sans leur concours comme consorts matériels nécessaires. Dans ces circonstances, son conjoint n'est donc pas le conjoint de la locataire au sens de l' art. 266n CO . Même s'il recevait la notification du congé, il ne pourrait pas faire valoir lui-même les droits du locataire, puisqu'ils n'appartiennent pas même à son épouse sans le concours de ses consorts. Il ne court donc pas le risque d'être privé de toute possibilité de s'opposer au congé ou de demander une prolongation du contrat, cette possibilité ne lui étant de toute façon pas ouverte. Le conjoint de la membre de l'hoirie locataire n'est donc pas au bénéfice de la prescription de forme du congé de l' art. 266n CO , quand bien même le logement servirait de logement de famille. Autre serait la question si B.B.\_\_\_\_\_ avait été la seule héritière de son père, ce qui n'est pas le cas, ou si elle s'était vu transférer personnellement le bail suite au partage de la succession, ce qui n'est pas le cas non plus.

La bailleresse n'était ainsi pas tenue d'observer la double notification prescrite par l' art. 266n CO , il convient d'admettre le grief de la recourante.

#### **E. 4**

Au vu de ce qui précède, le recours doit être admis, l'arrêt attaqué annulé et réformé en ce sens que le congé du 5 juin 2023 pour le 31 décembre 2023 est valable. Les intimés, qui succombent, prendront à leur charge les frais judiciaires et verseront à la recourante une indemnité de dépens (art. 66 al. 1 et 68 al. 1-2 LTF).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.