

ANALYSE DE L'ARRÊT TF 4A_185/2025

Analyse de l'arrêt TF 4A_185/2025

François Bohnet, Avocat spécialiste FSA droit du bail, LL.M., Dr en droit,
Professeur à l'Université de Neuchâtel

TF 4A_185/2025, 20 avril 2026

I^{re} Cour de droit civil

Thèmes: *Logement de famille, Résiliation*

Lois: *Art. 262 CO, Art. 266n CO, Art. 560 CC, Art. 602 CC*

Newsletter bail.ch juin 2026

20 avril 2026

Décès du locataire et protection du logement de famille

I. Objet de l'arrêt

L'arrêt 4A_185/2025 traite de la portée de l'art. 266n CO en matière de protection du logement de famille. Le Tribunal fédéral examine si cette disposition protège aussi le conjoint de la cohéritière du défunt, lorsque celle-ci occupe le logement en vertu d'un contrat de sous-location et que le bail principal a été résilié à l'égard des héritiers.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

Par contrat du 7 décembre 1998, les époux E.B. et F.B. ont conjointement pris à bail un appartement de quatre pièces et demie au quatrième étage d'un bâtiment à V., pour un loyer mensuel net de CHF 1'000.- et des charges de CHF 100.-.

L'épouse F.B. est décédée en 2009.

En 2012, E.B. a accueilli sa fille B.B., son époux et ses enfants dans l'appartement qu'il occupe, concluant avec eux un contrat de sous-location (ce point a été rectifié d'office par le Tribunal fédéral conformément à l'art. 105 al. 2 LTF).

Le 18 septembre 2012, un nouveau bail désignant E.B. et F.B. comme locataires a été conclu, pour une durée initiale d'une année, du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2013, renouvelable tacitement.

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

E.B. est décédé en 2022.

Par avis du 5 juin 2023 adressé à l'hoirie de E.B., respectivement à B.B., C.B. et D.B., la bailleresse a résilié le bail pour le 31 décembre 2023 pour cause de travaux.

Par requête de conciliation, puis, à la suite de l'échec de celle-ci par demande du 1^{er} novembre 2023, B.B., C.B. et D.B. ont conclu, principalement, à la constatation de la nullité du congé.

La bailleuse a conclu à la validation des résiliations pour le 31 décembre 2023 et à l'évacuation des occupants du logement, sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP et à l'évacuation forcée par le recours à la force publique. Elle a notamment allégué que l'appartement ne constituait pas un logement de famille.

B.B. a conclu au rejet des conclusions reconventionnelles.

Par jugement du 25 juin 2024, le Tribunal des baux et loyers a constaté la nullité du congé notifié aux demandeurs le 5 juin 2023 pour le 31 décembre 2023.

Statuant sur appel de la bailleuse le 5 mars 2025, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève l'a rejeté.

Contre cet arrêt, qui lui a été notifié le 24 mars 2025, la bailleuse interjette un recours en matière civile le 14 avril 2025. Elle conclut à sa réforme en ce sens que le congé du 5 juin 2023 pour le 31 décembre 2023 est valable, et que B.B, C.B. et D.B. sont condamnés à évacuer l'appartement sous menace des sanctions prévues par l'art. 292 CP. Subsidiairement, elle conclut au renvoi de la cause à la cour cantonale pour nouvelle décision au sens des considérants.

Les intimés concluent au rejet du recours.

Les parties ont encore déposé des observations.

La cour cantonale s'est référée aux considérants de son arrêt.

B. Le droit

La recourante se plaint de la violation des art. 266n et 266o CO en lien avec les art. 560 et 602 CC (**consid. 3**).

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.

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 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; TF, 29.11.2021, 4A_282/2021, consid. 4.3.2; 04.09.2018, 4A_141/2018, consid. 4.1; Lachat, Le bail à loyer, 2019, ch. 4.1 p. 934; CPra Bail-Montini/Wahlen, 2^e éd., Bâle 2017, art. 266i CO N 11; Tercier/Carron, Les contrats spéciaux, 6^e éd., Zurich 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; TF, 28.08.2017, 4A_516/2016, 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; TF, 07.06.2021, 5A_787/2020, 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; TF, 29.11.2021, 4A_282/2021, consid. 4.2; 13.07.2009, 4A_189/2009, consid. 2.1; Higi, Zürcher Kommentar, Obligationenrecht, Art. 266-268b OR, Die Miete 5^e éd. Zurich 2020, Vorbemerkungen zu Art. 266-266o CO N 84; CPra Bail-Montini/Wahlen, 2^e éd., Bâle 2017, art. 266i CO N 13; Tercier/Carron, Les contrats spéciaux, 6^e éd., Zurich 2025, N 2046) (**consid. 3.1.1**).

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; TF, 27.04.2018, 4A_569/2017, 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; TF, 27.04.2018, 4A_569/2017, consid. 5; 21.09.2017, 4D_62/2017, consid. 5.3) (**consid. 3.1.2**).

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, 6^e éd., Zurich 2025, N 1871 et 1878) (**consid. 3.1.3**).

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 bailleuse 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 bailleuse 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 (**consid. 3.2**).

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 bailleuse, 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 (**consid. 3.3**).

Le recours est partant admis. L'arrêt attaqué est ainsi annulé et réformé en ce sens que le congé du 5 juin 2023 pour le 31 décembre 2023 est valable. Les intimés, qui succombent, supportent ainsi les frais (**consid. 4**).

III. Analyse

Voici l'épilogue d'une saga débutée par un premier arrêt du Tribunal fédéral du 9 août 2021 (4A_129/2021) et poursuivie par un deuxième arrêt du 3 janvier 2023 (4A_521/2021).

La solution retenue dans le troisième arrêt du 20 avril 2026 et objet du présent commentaire découle essentiellement d'une rectification d'office des faits par le Tribunal fédéral. Sur la base des précédentes affaires concernant le même logement, le Tribunal fédéral retient que le défunt avait conclu un sous-bail avec sa fille et son mari (solution retenue dans l'arrêt du TF, 03.01.2023, 4A_521/2021, consid 3.4), si bien qu'à son décès, la résiliation ne devait être adressée qu'aux hoirs et non séparément au mari de la fille, celui-ci se trouvant uniquement dans une relation de sous-bail avec ladite hoirie. L'art. 266n CO ne trouvant pas application, la résiliation adressée aux hoirs n'était pas nulle.

L'analyse est parfaitement correcte. Le fait qu'un couple marié avec enfants habite dans un logement n'entraîne l'application de l'art. 266n CO que si le bail est conclu avec l'un des conjoints. Tel n'est pas le cas si le couple n'était que sous-locataire, et ce même si l'un des époux était l'un des hoirs, devenu locataire.

Le Tribunal fédéral relève en *obiter dictum* que la situation se présenterait différemment en cas d'héritier unique habitant dans le logement avec son conjoint (car il serait alors locataire unique dès le décès) ou d'attribution du bail (on imagine avant la résiliation du bail et avec l'accord du bailleur, voir CPra Bail-Montini/Wahlen, 2^e éd., Bâle 2017, art. 266i N 12) à un conjoint dans le partage.

Le congé était donc valable. Restaient les conclusions en annulation du congé et en prolongation du bail, qui n'avaient pas été traitées devant les instances cantonales, vu le prononcé constatant la nullité du congé. Or les intimés se sont contentés de conclure au rejet du recours en matière civile, sans reprendre leurs conclusions subsidiaires devant le Tribunal fédéral, si bien que celui-ci ne s'est pas saisi de ces questions (TF, 03.12.2018, 5A_650/2018, consid. 3.1: «*en d'autres termes, même en ayant obtenu gain de cause en instance cantonale, la partie intimée doit faire valoir tous les motifs dans ses observations afin de soit critiquer les vices éventuels de la décision cantonale, soit invoquer d'autres arguments subsidiaires à l'appui de sa position, au cas où le Tribunal fédéral jugerait différemment que l'autorité précédente la cause portée devant lui. A défaut, le Tribunal fédéral ne se prononce que sur les motifs de la décision attaquée que la partie recourante critique conformément aux exigences de motivation*»).

Proposition de citation

François Bohnet, Décès du locataire et protection du logement de famille (arrêt 4A_185/2025), Newsletter Bail.ch juin 2026