TF, 20.04.2026, 4A_185/2025*

Lorsqu'une hoirie est locataire de la chose et que l'un de ses membres en est le sous-locataire, le congé notifié par le bailleur principal aux membres de l'hoirie est valable sans notification séparée au conjoint ou au partenaire du sous-locataire, quand bien même le logement servirait de logement de famille.

Faits

Une société conclut un contrat de bail avec un locataire. Le locataire accueille sa fille, le conjoint de celle-ci et leurs enfants dans l'appartement qu'il occupe et conclut avec elle un contrat de sous-location. Suite au décès du locataire, la bailleresse notifie aux membres de l'hoirie une résiliation du contrat de bail.

Par requête de conciliation, puis par demande, l'hoirie conclut principalement à la constatation de la nullité du congé. Le Tribunal des baux et loyers admet la demande. Puis, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève rejette le recours de la bailleresse.

La bailleresse forme alors un recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral. Ce dernier doit se déterminer sur la validité du congé notifié à l'hoirie.

Droit

La recourante soutient que la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève a méconnu que, dans la mesure où l'hoirie était devenue la locataire principale du bail, l'époux de l'une des membres de l'hoirie ne pouvait pas bénéficier de la protection conférée par l'art. 266*n* CO.

L'art. 266*n* CO dispose que le congé donné par le bailleur ainsi que la fixation d'un délai de paiement assorti d'une menace de résiliation (art. 257*d* CO) doivent être communiqués séparément au locataire et à son conjoint ou à son partenaire enregistré. 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.

Copyright © LawInside.

En outre, 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. 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.

En l'espèce, bien que la fille du *de cujus* vivait dans l'appartement avec son mari et leurs enfants, il convient de distinguer le contrat de bail principal, à savoir celui conclu entre la bailleresse et le *de cujus*, et le contrat de sous-location conclu entre le *de cujus* et sa fille. Le contrat résilié par la bailleresse n'est pas le contrat de sous-location, mais le contrat de bail principal.

Or, au décès du *de cujus*, le bail principal a été transféré de plein droit par voie de succession aux membres de l'hoirie. Ainsi, les sous-locataires ne disposent pas de droit à l'encontre de la bailleresse puisqu'ils ne sont pas liés contractuellement avec elle. Le conjoint de la sous-locataire ne bénéficie donc pas de la protection conférée par l'art. 266*n* CO.

Partant, le Tribunal fédéral admet le recours.

Note

Par cet arrêt, le Tribunal fédéral rappelle que la double notification exigée par l'art. 266*n* 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 privé de toute possibilité de s'opposer au congé ou de demander une prolongation du contrat parce que l'autre ne fait pas valoir ses droits de locataire (ATF 140 III 491 consid. 4.1 ; ATF 139 III 7 consid. 2.3.1 ; ATF 136 III 257 consid. 2.1 ; TF, 4A_569/2017 du 27 avril 2018 consid. 5). Dès lors que le conjoint ou partenaire sous-locataire n'a en principe pas la qualité pour s'opposer au congé notifié au locataire principal, rien ne justifie d'étendre la protection de l'art. 266*n* CO au conjoint ou partenaire du sous-locataire.

Dans le même sens, le Tribunal fédéral relève qu'en tant que membre de l'hoirie devenue titulaire des droits et obligations découlant du contrat de bail principal, la sous-locataire ne

jouit pas seule des droits du locataire. Elle n'est pas devenue personnellement la locataire principale. Elle ne peut notamment pas agir en justice sans le concours des autres membres de l'hoirie comme consorts matériels nécessaires. Ainsi, son conjoint n'est pas le conjoint de la locataire au sens de l'art. 266*n* CO. Il en résulte que le conjoint de la sous-locataire ne pourrait en tout état de cause pas faire valoir lui-même les droits du locataire. Partant, là encore, rien ne justifie d'étendre la protection de l'art. 266*n* CO au conjoint ou partenaire du sous-locataire.

Le Tribunal fédéral relève toutefois que la situation aurait été différente si la sous-locataire avait été seule héritière ou si elle s'était vu transférer personnellement le bail suite au partage de la succession. En effet, dans ce cas, la sous-locataire serait devenue seule locataire et son conjoint aurait pu bénéficier de la protection de l'art. 266*n* CO.

De même, la solution retenue par le Tribunal fédéral aurait été différente si le bail résilié avait été le contrat de sous-location liant l'hoirie et la sous-locataire. En effet, le sous-locataire a vis-à-vis du locataire principal autant de droits et d'obligation que celui-ci envers le bailleur principal. Partant, le conjoint ou le partenaire du sous-locataire bénéficie également de la protection de l'art. 266*n* CO.

Proposition de citation : André Lopes Vilar de Ouro, La protection du logement de famille en cas d'hoirie locataire (art. 266n CO), in: https://lawinside.ch/1732/