

Protection contre les congés conférée aux membres de la famille du locataire décédé qui habitaient le logement litigieux

Art. 271a al. 1 lit. f CO

Le **congé d'un bail d'habitation est 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 le bailleur ; 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 de bail** ; 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 (c. 5).

Composition

Mmes les juges Kiss, présidente, Klett et Hohl.

Greffier : M. Thélin.

Participants à la procédure

X. SA,

représentée par Me Serge Patek,
défenderesse et recourante,

contre

A.,

demandeur et intimé;

B.,

défendeur et intimé.

Objet

bail à loyer; résiliation

recours contre l'arrêt rendu le 5 décembre 2016 par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève.

Considérant en fait et en droit :

1.

Dès le 1er septembre 1989, C. a pris à bail un appartement de trois pièces avec chambrette au quatrième étage d'un bâtiment du quartier des Pâquis à Genève. Elle est décédée le 19 avril 2014, laissant pour héritiers ses deux fils A. et B..

Le 11 décembre 2014, la bailleresse X. SA a résilié le contrat avec effet au 31 août 2015. Invitée à motiver ce congé, elle a déclaré que par suite du décès de C., elle souhaitait relouer l'appartement à un candidat de son choix. Le loyer s'élevait alors à 5'640 fr. par année.

A. a ouvert action contre elle devant l'autorité de conciliation compétente puis devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève. A titre principal, il réclamait l'annulation du congé; à titre subsidiaire, il réclamait la prolongation judiciaire du contrat pour une durée de quatre ans, soit jusqu'au 31 août 2019.

Sa demande en justice était également dirigée contre son frère B., dont nul n'a de nouvelles depuis de nombreuses années; la demande n'a pas pu lui être notifiée et il n'a pas procédé.

La défenderesse a conclu au rejet de l'action. Le tribunal s'est prononcé le 2 mai 2016 après avoir interrogé les parties ou leurs représentants et recueilli divers témoignages. Accueillant l'action exercée à titre principal, il a annulé le congé.

La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a statué le 5 décembre 2016 sur l'appel de la défenderesse; elle a rejeté cet appel et confirmé le jugement.

2.

Agissant par la voie du recours en matière civile, la défenderesse requiert le Tribunal fédéral de rejeter les actions en annulation du congé et en prolongation du contrat.

Le demandeur n'a pas été invité à procéder.

3.

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont satisfaites, notamment à raison de la valeur litigieuse.

Le défendeur B. est durablement absent; il semble n'avoir pas de curateur et n'avoir non plus aucun intérêt effectif dans la contestation. Dans ces conditions, il se justifie de renoncer à lui adresser les communications du Tribunal fédéral.

4.

Le recours est ouvert pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF). Le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement juridique sur la base des faits constatés dans la décision attaquée (art. 105 al. 1 LTF); il peut toutefois compléter ou rectifier même d'office les constatations de fait qui se révèlent manifestement inexacts, c'est-à-dire arbitraires aux termes de l'art. 9 Cst. (art. 105 al. 2 LTF; ATF 141 IV 249 consid. 1.3.1 p. 253; 140 III 264 consid. 2.3 p. 266; 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62). La partie recourante est autorisée à attaquer des constatations de fait ainsi irrégulières si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Il lui incombe alors d'indiquer de façon précise en quoi les constatations critiquées sont contraires au droit ou entachées d'une erreur indiscutable; les critiques dites appellatoires, tendant simplement à une nouvelle appréciation des preuves, sont irrecevables (ATF 133 II 249 consid. 1.4.3 p. 254; voir aussi ATF 141 IV 249 consid. 1.3.1 p. 253; 140 III 264 consid. 2.3 p. 266; 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62).

5.

Sur la base des preuves administrées par les juges du premier degré, la Cour de justice constate en fait que le demandeur habitait avec sa mère dans l'appartement en cause et qu'il continue de l'occuper personnellement. Elle juge en droit que le bail à loyer lie désormais la défenderesse aux fils de la défunte et que le demandeur, parce qu'il habitait lui aussi l'appartement, est autorisé à réclamer l'annulation du congé sur la base de l'art. 271a al. 1 let. f CO.

Selon cette disposition légale, 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 (Philippe Conod, in Droit du bail à loyer et à ferme, François Bohnet et al., éd., 2017, n° 54 ad art. 271a CO; Peter Burkhalter et al., Le droit suisse du bail à loyer, 2011, nos 62 à 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.

6.

Devant ce tribunal, la défenderesse persiste à contester que le demandeur habite effectivement l'appartement en cause. Elle revient de manière détaillée sur chacune des preuves et chacun des indices que la Cour de justice a discutés ou que, à son avis, cette autorité aurait dû discuter dans son arrêt. Elle développe sa propre discussion du mode de vie et des habitudes du demandeur. Elle dénonce un jugement prétendument arbitraire mais le Tribunal fédéral ne discerne guère sur quels points elle reproche réellement aux juges d'appel, sinon par de simples protestations ou dénégations, d'avoir commis une erreur certaine ou de s'être livrés à une appréciation absolument insoutenable. L'argumentation présentée tend seulement à substituer une appréciation différente de celle de l'autorité précédente; elle est par conséquent irrecevable au regard de la jurisprudence précitée relative à l'art. 97 al. 1 LTF.

7.

Pour le surplus, la défenderesse ne prétend pas subir un inconvénient majeur, aux termes de l'art. 271a al. 1 let. f CO, par suite de la continuation du bail avec le fils de la locataire défunte. Elle est certes empêchée de relouer l'appartement à une personne ou à une famille de son choix alors qu'elle est approchée par de nombreux candidats. Cet inconvénient ne résulte cependant pas du décès de la locataire survenu le 19 avril 2014; il s'agit seulement d'un effet de la protection légale contre les résiliations de baux d'habitation. La défenderesse invoque inutilement un arrêt du Tribunal fédéral (arrêt 4A_22/2015 du 11 mai 2015) qui concernait un bail de locaux commerciaux, auquel l'art. 271a al. 1 let. f CO n'était pas applicable (Burkhalter et al., *ibid.*, n° 62 i.f.), ainsi que divers autres précédents où la Cour de justice a semble-t-il jugé que le congé signifié par le bailleur n'était pas contraire aux règles de la bonne foi. La défenderesse souligne aussi inutilement qu'elle a largement respecté le délai et le terme de résiliation contractuels; en effet, cela ne suffit pas à mettre en évidence une application éventuellement incorrecte de cette disposition de la loi.

8.

Le recours se révèle privé de fondement, dans la mesure où les griefs présentés sont recevables. A titre de partie qui succombe, son auteur doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral. L'adverse partie n'a pas été invitée à répondre et il ne lui sera donc pas alloué de dépens.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté, dans la mesure où il est recevable.

2.

La défenderesse acquittera un émolument judiciaire de 2'000 francs.

3.

Il n'est pas alloué de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué au demandeur A., à la défenderesse X. SA et à la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 18 avril 2017

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La présidente : Kiss

Le greffier : Thélin