



POUVOIR JUDICIAIRE

C/18546/2025

ACJC/541/2026

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU MARDI 24 MARS 2026**

Entre

**Madame A** \_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_, appelante et recourante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 10 novembre 2025, représentée par Me Catarina MONTEIRO SANTOS, avocate, boulevard des Tranchées 4, 1205 Genève,

et

**CAISSE DE PREVOYANCE PROFESSIONNELLE B** \_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_, intimée, représentée par Me Jean-Marc SIEGRIST, avocat, esplanade de Surville 2, 1213 Petit-Lancy,

**Monsieur C** \_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, autre intimé.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 2 avril 2026.

---

---

**EN FAIT**

**A.** Par jugement JTBL/1184/2025 du 10 novembre 2025, expédié pour notification aux parties le lendemain, le Tribunal des baux et loyers a condamné C\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux et de tout tiers l'appartement n° 1\_\_\_\_\_ de cinq pièces situé au quatrième étage de l'immeuble sis rue 2\_\_\_\_\_ no.\_\_\_\_\_ à D\_\_\_\_\_ [GE] et la cave n° 3\_\_\_\_\_ en dépendant (ch. 1), ainsi que les places de parking n° 4\_\_\_\_\_ lift et n° 5\_\_\_\_\_ lift situées au 1<sup>er</sup> sous-sol dudit immeuble (ch. 2 et 3), autorisé CAISSE DE PREVOYANCE PROFESSIONNELLE B\_\_\_\_\_ à requérir l'évacuation par la force publique de C\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ dès le 31 janvier 2026 (ch. 4), condamné les précités, conjointement et solidairement, à verser à CAISSE DE PREVOYANCE PROFESSIONNELLE B\_\_\_\_\_ 31'878 fr. 55 (pour l'appartement), 2'018 fr. 30 (pour le parking lift n° 4\_\_\_\_\_ ) et 2'018 fr. 30 (pour le parking lift n° 5\_\_\_\_\_ ) (ch. 5), autorisé la libération de la garantie de loyer de 8'880 fr. constituée auprès de [l'assureur] E\_\_\_\_\_ SA (certificat de cautionnement n° 6\_\_\_\_\_ ) en faveur de CAISSE DE PREVOYANCE PROFESSIONNELLE B\_\_\_\_\_, le montant libéré venant en déduction des montants dus selon chiffre 5 du dispositif (ch. 6), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 7) et dit que la procédure était gratuite (ch. 8).

Le Tribunal a notamment retenu que les conditions de l'art. 257d al. 2 CO avaient été respectées, que C\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ violaient l'art. 267 al. 1 CO en se maintenant dans les locaux loués et qu'un sursis humanitaire au 31 janvier 2026 devait être octroyé, compte tenu de la présence de deux enfants et de l'approche des fêtes de fin d'année.

**B. a.** Par acte du 24 novembre 2025 à la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ a formé appel et recours contre ce jugement. Elle a conclu à l'annulation des chiffres 1 à 4 et 7 du dispositif de celui-ci, cela fait à l'irrecevabilité des requêtes en évacuation, à l'octroi d'un délai humanitaire "le plus long possible mais au minimum de six mois", subsidiairement "de trois mois minimum".

**b.** A sa requête, l'effet exécutoire du chiffre 4 du dispositif du jugement a été suspendu par arrêt de la Cour du 4 décembre 2025.

**c.** CAISSE DE PREVOYANCE PROFESSIONNELLE B\_\_\_\_\_ (ci-après : B\_\_\_\_\_) a conclu à la forme à l'irrecevabilité des appel et recours, au fond à la confirmation du jugement.

**d.** C\_\_\_\_\_ ne s'est pas déterminé.

**e.** A\_\_\_\_\_ a encore déposé des déterminations, persistant dans ses conclusions.

---

**f.** Par avis du 15 janvier 2026, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

**g.** Le 6 février 2026, A\_\_\_\_\_ a expédié à la Cour une copie d'une ordonnance sur mesures provisionnelles rendue sur le siège par le Tribunal de première instance à l'issue de son audience à laquelle C\_\_\_\_\_ faisait défaut, qui lui avait attribué la jouissance exclusive du domicile conjugal sis rue 2\_\_\_\_\_ no.\_\_\_\_\_ à D\_\_\_\_\_.

**C.** Il résulte de la procédure les faits pertinents suivants :

**a.** Par contrats du 27 octobre 2017 et du 29 octobre 2019, B\_\_\_\_\_ a remis à bail aux époux C\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ un appartement n° 1\_\_\_\_\_ de cinq pièces au quatrième étage de l'immeuble sis no.\_\_\_\_\_ rue 2\_\_\_\_\_ à D\_\_\_\_\_, avec une cave n° 3\_\_\_\_\_, ainsi que deux places de parking n° 4\_\_\_\_\_ lift et n° 5\_\_\_\_\_ lift au premier sous-sol dudit immeuble.

En dernier lieu, le montant du loyer et des charges de l'appartement a été fixé à 3'160 fr. par mois, et le montant de ceux des parkings à 150 fr. chacun.

**b.** Par avis comminatoires du 18 mars 2025, B\_\_\_\_\_ a mis en demeure les époux C\_\_\_\_\_/A\_\_\_\_\_ de lui régler dans les trente jours 6'320 fr., 300 fr. et 300 fr., à titre d'arriéré de loyers et charges pour l'appartement et les places de parking susmentionnés, pour la période du 1<sup>er</sup> février au 31 mars 2025, et les a informés de son intention de résilier les baux conformément à l'art. 257d CO à défaut du paiement intégral des montants réclamés.

**c.** Considérant que les montants susmentionnés n'avaient pas été intégralement réglés dans le délai imparti, B\_\_\_\_\_ a, par avis officiels du 29 avril 2025, résilié les trois baux pour le 30 juin 2025.

**d.** Par requêtes du 31 juillet 2025 au Tribunal, B\_\_\_\_\_ a agi en évacuation, avec exécution directe, et en paiement contre les époux C\_\_\_\_\_/A\_\_\_\_\_.

**e.** A l'audience du Tribunal du 10 novembre 2025, elle a persisté dans ses conclusions, en actualisant les montants dus. C\_\_\_\_\_ n'était ni présent ni représenté. A\_\_\_\_\_, assistée d'un avocat, n'a pas pris de conclusion au sujet de l'évacuation; s'agissant de l'exécution de celle-ci, elle a requis l'octroi d'un délai humanitaire "le plus long possible". Elle a fait valoir sa situation personnelle, financière et familiale, à savoir le départ de son mari du domicile conjugal après qu'elle avait subi des violences conjugales, le fait qu'elle vivait avec l'enfant commun du couple (sans recevoir les contributions d'entretien de son mari, soit, selon décision sur mesures provisionnelles, 1'500 fr. pour elle et 1'300 fr. pour l'enfant) ainsi qu'une enfant issue d'une autre union (pour laquelle elle recevait une contribution de 800 fr. par mois), le fait qu'elle avait trouvé divers emplois lui

rapportant environ 2'000 fr. par mois. Elle a déposé des pièces (relatives notamment à la procédure de mesures protectrices de l'union conjugale et à des contrats de travail qu'elle avait obtenus récemment).

Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

### **EN DROIT**

1. **1.1** La voie de l'appel est ouverte contre les décisions d'évacuation, lorsque la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC), alors que la voie du recours est ouverte contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC; art. 319 let. a CPC).

**1.2** En appel, la demande ne peut être modifiée que si les conditions fixées à l'art. 227, al. 1 CPC, sont remplies et que la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux (art. 317 al. 2 CPC).

Une partie qui a pris des conclusions insuffisantes en première instance ne peut corriger cette négligence procédurale en appel (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_451/2024 du 18 mars 2025 consid. 4.3.1).

**1.3** Le bail commun est un rapport juridique uniforme, qui n'existe que comme un tout et pour toutes les parties au contrat (ATF 136 III 431 consid. 3.1; 140 III 491 consid. 4.2.1). La partie qui résilie le bail exerce un droit formateur résolutoire. En contestant ledit congé, l'autre partie cherche à maintenir le rapport de droit. En tant qu'elle est propre à influencer sur un rapport de droit déterminé, la demande en annulation de la résiliation se présente donc comme une action formatrice (BOHNET, Actions civiles, Conditions et conclusions, 3e éd. 2024, § 75 n. 6 p. 928). En cas de pluralité de parties, une action formatrice ne peut pas conduire à un jugement qui n'aurait force qu'entre certains intéressés, par exemple le bailleur et l'un des colocataires. C'est dire que les colocataires forment une consorité nécessaire dans l'action en annulation du congé notifié par le bailleur (BOHNET, Procédure civile, 3e éd. 2021, p. 125; LEUENBERGER/UFFER-TOBLER, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 2e ed. 2016, n. 3.40 p. 89). Cette conclusion s'impose que l'action ait été ouverte avant – comme en l'espèce – ou après l'entrée en vigueur du CPC, dont l'art. 70 contient une définition de la consorité nécessaire recouvrant en tout cas la notion de consorité matérielle nécessaire (cf. HALDY, Procédure civile suisse, 2014, p. 98). Les consorts nécessaires doivent agir ensemble ou être mis en cause ensemble (cf. art. 70 al. 1 CPC). 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 et la demande sera rejetée (ATF 138 III 737 consid. 2; 137 III 455 consid. 3.5). Le principe de l'action commune souffre toutefois des tempéraments. En particulier, la présence de tous les consorts comme demandeurs ou comme défendeurs n'est pas toujours exigée; la consorité nécessaire peut parfois se limiter à la

---

participation au procès de tous les consorts, répartis d'un côté et de l'autre de la barre (JEANDIN, Commentaire romand, n° 10 ad art. 70 CPC p. 231; HOHL, Procédure civile, tome I, 2001, n. 501 p. 107), notamment dans les actions formatrices (VON HOLZEN, Die Streitgenossenschaft im schweizerischen Zivilprozess, 2006, p. 118).

**1.4** Le droit de s'opposer à un congé abusif répond à un besoin de protection sociale particulièrement aigu lorsqu'un local d'habitation est en jeu (LUSCHER/KINZER, Colocation, résiliation, contestation du congé, droit formateur, CdB 2006 p. 119). Il faut dès lors reconnaître au colocataire le droit d'agir seul en annulation du congé. Mais comme l'action, formatrice, implique que le bail soit en définitive maintenu ou résilié envers toutes les parties, le demandeur doit assigner aux côtés du bailleur le ou les colocataires qui n'entendent pas s'opposer au congé, sous peine de se voir dénier la qualité pour agir.

**1.5** En l'espèce, l'appelante, pourtant assistée d'un avocat, n'a pas pris, devant le Tribunal, de conclusion autre que celle relative à l'exécution de l'évacuation.

Elle n'est donc pas recevable à conclure devant la Cour à l'annulation des chiffres 1 à 3 du dispositif du jugement, cela fait à l'irrecevabilité de la requête d'évacuation.

L'appel est ainsi irrecevable pour ce motif, sans qu'il soit nécessaire d'examiner la portée de la non mention du mari de l'appelante dans l'acte d'appel.

S'agissant du recours, qui ne relève pas de la contestation ou de l'annulation d'un congé, et donc pas d'une action formatrice, la situation se présente différemment. La recourante relève à raison que son mari ayant quitté les locaux n'a pas d'intérêt à agir à ses côtés, et que leur litige rendrait en tout état délicate la prise de conclusions communes. Dès lors, il sera admis que le recours, formé dans la forme et le délai prévus par la loi (art. 321 CPC), est recevable.

En revanche, les allégués nouveaux et les pièces nouvelles sont irrecevables (art. 326 CPC).

- 2.** La recourante se plaint de ce que le délai accordé par les premiers juges pour l'exécution de l'évacuation serait trop bref. Elle fait valoir sa situation personnelle et financière, qui n'aurait pas été prise en compte par le Tribunal.

**2.1** L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire est réglée par le droit fédéral (cf. art. 335 et ss CPC).

En procédant à l'exécution forcée d'une décision judiciaire, l'autorité doit tenir compte du principe de la proportionnalité. L'expulsion ne saurait être conduite sans ménagement, notamment si des motifs humanitaires exigent un sursis, ou

lorsque des indices sérieux et concrets font prévoir que l'occupant se soumettra spontanément au jugement d'évacuation dans un délai raisonnable. En tout état de cause, l'ajournement ne peut être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une prolongation de bail (ATF 117 Ia 336 consid. 2b; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_232/2018 du 23 mai 2018 consid. 7; 4A\_207/2014 du 19 mai 2019 consid. 3.1).

L'art. 30 al. 4 LaCC concrétise le principe de la proportionnalité en cas d'évacuation d'un logement, en prévoyant que le tribunal peut, pour des motifs humanitaires, surseoir à l'exécution du jugement dans la mesure nécessaire pour permettre le relogement du locataire ou du fermier. Cette disposition s'applique, selon ses propres termes, aux logements, c'est-à-dire aux habitations (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_207/2014 du 19 mai 2014 précité consid. 3.1).

S'agissant des motifs de sursis, différents de cas en cas, ils doivent être dictés par des "raisons élémentaires d'humanité"; sont notamment des motifs de ce genre la maladie grave ou le décès de l'expulsé ou d'un membre de sa famille, le grand âge ou la situation modeste de l'expulsé; en revanche, la pénurie de logements ou le fait que l'expulsé entretient de bons rapports avec ses voisins ne sont pas des motifs d'octroi d'un sursis (ACJC/422/2014 du 7 avril 2014 consid. 4.2; ACJC/187/2014 du 10 février 2014 consid. 5.2.1; arrêt du Tribunal fédéral du 20 septembre 1990, in Droit du bail 3/1990 p. 30 et réf. cit.).

Le juge ne peut pas différer longuement l'exécution forcée et, ainsi, au détriment de la partie obtenant gain de cause, éluder le droit qui a déterminé l'issue du procès. Le délai d'exécution ne doit notamment pas remplacer la prolongation d'un contrat de bail à loyer lorsque cette prolongation ne peut pas être légalement accordée à la partie condamnée (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_232/2018 du 23 mai 2018 consid. 7; 4A\_389/2017 du 26 septembre 2017 consid. 8; 4A\_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1).

**2.2** En l'espèce, il est certain que la situation de la recourante, qui vit désormais seule avec deux enfants, sans percevoir de contributions d'entretien de son mari et en réalisant un faible revenu, est délicate. La recourante n'a pas fait valoir qu'elle aurait entrepris, en dépit de ces circonstances peu favorables, des recherches de logement, étant précisé qu'elle sait depuis le mois d'avril 2025 que le bail prendrait fin au 30 juin 2025.

Elle se réfère à quatre espèces (ACJC/706/2014, ACJC/78/2017, ACJC/57/2017 et ACJC/594/2021), dans lesquelles des sursis entre trois et neuf mois ont été accordés, sans exposer en quoi les situations qui y sont décrites seraient similaires à la sienne.

Comme elle le relève, il est vrai que le Tribunal n'a mentionné comme motifs de sursis à l'exécution de l'évacuation, fixé à deux mois et vingt jours, que la

présence d'enfants et la période de l'année, sans examiner la situation financière de la recourante, laquelle est pourtant de nature à compliquer sa recherche de logement. Il apparaît qu'il n'a ainsi pas pris tous les éléments pertinents en compte dans l'examen de la proportionnalité. En tout état, du fait de la présente procédure, la recourante aura pu se maintenir plus longtemps dans le logement, étant observé que les parkings n'entrent pas en considération en termes de sursis humanitaire. Tout bien considéré, et pour tenir compte de ce que le juge ne peut pas différer longuement l'exécution forcée, un sursis humanitaire de cinq mois et vingt jours apparaît proportionné. L'exécution forcée de l'évacuation prononcée au chiffre 1 du dispositif du jugement sera dès lors autorisée dès le 30 avril 2026, uniquement s'agissant de la recourante. Le chiffre 4 du dispositif dudit jugement sera annulé dans son entier, par souci de clarté, et il sera statué à nouveau (art. 327 al. 3 let. b CPC) en ce sens.

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, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**  
**La Chambre des baux et loyers :**

**A la forme :**

Déclare irrecevable l'appel formé le 24 novembre 2025 par A\_\_\_\_\_ contre les chiffres 1 à 3 et 7 du dispositif du jugement JTBL/1184/2025 rendu le 10 novembre 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18546/2025, et recevable le recours formé contre le chiffre 4 dudit jugement.

**Au fond :**

Annule le chiffre 4 du dispositif dudit jugement. Statuant à nouveau sur ce point :

Autorise CAISSE DE PREVOYANCE PROFESSIONNELLE B\_\_\_\_\_ à requérir, s'agissant des places de parking n° 4\_\_\_\_\_ lift et n° 5\_\_\_\_\_ lift situés au 1<sup>er</sup> sous-sol de l'immeuble sis rue 2\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à D\_\_\_\_\_, l'évacuation par la force publique de C\_\_\_\_\_ et de A\_\_\_\_\_ dès le 31 janvier 2026.

Autorise CAISSE DE PREVOYANCE PROFESSIONNELLE B\_\_\_\_\_ à requérir, s'agissant de l'appartement n° 1\_\_\_\_\_ de cinq pièces situé au quatrième étage de l'immeuble sis rue 2\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à D\_\_\_\_\_, l'évacuation de C\_\_\_\_\_ dès le 31 janvier 2026, et l'évacuation de A\_\_\_\_\_ dès le 30 avril 2026.

Déboute les parties de toutes autres conclusions de recours.

Dit que la procédure est gratuite.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, Monsieur Mathias ZINGGELER, juges assesseurs; Madame Maité 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.*