



POUVOIR JUDICIAIRE

C/6922/2023

ACJC/1886/2025

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU MERCREDI 24 DECEMBRE 2025**

Entre

**Madame A**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_, recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 10 novembre 2025, représentée par Me Razi ABDERRAHIM, avocat, Rive Avocats, place du Bourg-de-Four 4, 1204 Genève,

et

**FONDATION B**\_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_, intimée, représentée par Me Pierre OCHSNER, avocat, OA Legal SA, place de Longemalle 1, 1204 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 24 décembre 2025

---

Attendu, **EN FAIT**, que la FONDATION B\_\_\_\_\_, bailleuse, et A\_\_\_\_\_, locataire, ont été liées par un contrat de bail portant sur un appartement de 4 pièces situé au 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis no. \_\_\_\_\_, rue 1\_\_\_\_\_ à Genève;

Que par avis de résiliation adressé à A\_\_\_\_\_ le 16 novembre 2022, la FONDATION B\_\_\_\_\_ a résilié le contrat de bail pour le 31 décembre 2022, se prévalant de l'art. 257f CO;

Que par requête du 14 août 2023, la FONDATION B\_\_\_\_\_ a déposé devant le Tribunal des baux et loyers, après l'échec de la tentative de conciliation, une requête en évacuation de la locataire, sollicitant également du Tribunal la constatation de la validité et de l'efficacité de la résiliation ainsi que l'évacuation directe de la locataire;

Que, lors de l'audience du Tribunal du 8 décembre 2023, la locataire a exposé ses problèmes familiaux; qu'elle a précisé qu'elle était suivie par l'Hospice général et que son assistante sociale avait fait une demande pour lui trouver un autre logement; qu'elle a notamment déclaré qu'elle vivait dans le logement litigieux avec trois de ses enfants, âgés à l'époque de 18 ans et demi, 15 ans et 14 ans;

Qu'à l'issue de l'audience, les parties ont sollicité d'être reconvoquées à trois mois;

Que lors de l'audience du Tribunal du 1<sup>er</sup> mars 2024, la bailleuse a persisté dans ses conclusions; que la locataire a conclu, subsidiairement, à l'octroi d'un délai raisonnable, de minimum un an, pour trouver un logement;

Que par jugement JTBL/674/2024 du 18 juin 2024, le Tribunal a déclaré inefficace le congé du 16 novembre 2022;

Par arrêt du 12 mai 2025, la Cour de justice, sur appel de la bailleuse, a annulé ce jugement et condamné A\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de tout tiers, l'appartement en question et renvoyé la cause au Tribunal pour statuer sur les mesures d'exécution sollicitées par la FONDATION B\_\_\_\_\_;

Que lors de l'audience du Tribunal du 10 novembre 2025, la bailleuse a persisté dans sa requête; qu'elle a déclaré qu'il n'y avait pas d'arriéré de loyer, les indemnités pour occupation illicite étant payées par l'Hospice général;

Que la locataire a sollicité « le sursis de l'exécution de l'évacuation jusqu'à ce qu'elle retrouve un logement » : elle cherchait à se reloger avec l'aide de l'Hospice général, mais elle était dépassée et il y avait lieu d'« entendre son assistante sociale pour pouvoir prendre une décision concernant ce dossier »;

Que par jugement JTBL/1177/2025 du 10 novembre 2025, reçu le 4 décembre 2025 par les parties dans sa version motivée, le Tribunal a autorisé la bailleuse à requérir l'évacuation par la force publique de la locataire dès l'entrée en force du jugement

(chiffre 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3);

Que le Tribunal a considéré que la requête d'évacuation, avec mesures d'exécution directe, avait été déposée le 14 août 2023, que le jugement de première instance avait été rendu le 18 juillet 2024, que la bailleuse avait formé appel le 11 juillet 2024 et que la Cour avait statué le 12 mai 2025, de sorte que la locataire avait disposée d'un délai raisonnable pour se reloger; qu'il n'y avait ainsi pas lieu de lui accorder un sursis humanitaire;

Que par acte expédié le 15 décembre 2025 à la Cour, A\_\_\_\_\_ recourt contre le jugement précité, dont elle requiert l'annulation; qu'elle conclut, principalement, à l'octroi d'un sursis humanitaire à l'exécution de l'évacuation de 18 mois après l'entrée en force de l'arrêt de la Cour du 12 mai 2025 et, subsidiairement, au renvoi de la cause au Tribunal pour qu'il statue dans le sens des considérants de l'arrêt à rendre;

Que, préalablement, elle sollicite la suspension du caractère exécutoire de la décision attaquée;

Que dans ses déterminations du 22 décembre 2025, la bailleuse s'oppose à l'octroi de l'effet suspensif;

Que les parties ont été informées le 23 décembre 2025 de ce que la cause était gardée à juger sur la demande effet suspensif;

Considérant, **EN DROIT**, que seule la voie du recours est ouverte contre les mesures d'exécution (art. 309 let. a et 319 let. a CPC);

Que le recours ne suspend pas la force de chose jugée et le caractère exécutoire de la décision attaquée (art. 325 al. 1 CPC);

Que l'instance de recours peut, sur requête, suspendre le caractère exécutoire, si la partie concernée risque de subir un préjudice difficilement réparable (art. 325 al. 2 CPC);

Qu'en la matière, l'instance d'appel dispose d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 137 III 475 consid. 4.1; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_403/2015 du 28 août 2015 consid. 5; 5A\_419/2014 du 9 octobre 2014 consid. 7.1.2);

Que, selon les principes généraux, l'autorité procède à une pesée des intérêts en présence et doit se demander, en particulier, si la décision est de nature à provoquer une situation irréversible ; qu'elle prend également en considération les chances de succès du recours (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_337/2014 du 14 juillet 2014 consid. 3.1; 4D\_30/2010 du 25 mars 2010 consid. 2.3);

Qu'en l'espèce, il se justifie de suspendre le caractère exécutoire du chiffre 1 du jugement entrepris, d'une part, afin de ne pas vider le recours de son objet, et, d'autre part, afin de ne pas porter indûment atteinte aux intérêts de la recourante;

Que par ailleurs, le recours n'apparaît pas, *prima facie* et sans préjudice de l'examen au fond, dénué de toute chance de succès;

Qu'il convient également de tenir compte de la courte durée présumable de la présente procédure, jugée selon la procédure sommaire (art. 339 al. 2 CPC);

Qu'en conséquence, la requête de la recourante sera admise.

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**

**Le Président ad interim de la Chambre des baux et loyers :**

Suspend le caractère exécutoire du chiffre 1 du dispositif du jugement JTBL/1177/2025 rendu le 10 novembre 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6922/2023-26-SD.

**Siégeant :**

Monsieur Ivo BUETTI, président *ad interim*; Madame Victoria PALLUD, greffière.

**Indications des voies de recours :**

*La présente décision, incidente et de nature provisionnelle (137 III 475 consid. 1) est susceptible d'un recours en matière civile, les griefs pouvant être invoqués étant toutefois limités (art. 98 LTF), respectivement d'un recours constitutionnel subsidiaire (art. 113 à 119 et 90 ss LTF). Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué.*

*Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.*