

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

4A_511/2016

Arrêt du 2 mai 2017

Ire Cour de droit civil

Composition

Mmes les Juges fédérales
Kiss, présidente, Klett, Hohl, Niquille et May Canellas.
Greffier : M. Ramelet.

Participants à la procédure

X. _____,
représenté par Me Virginie Jordan,
recourant,

contre

Z. _____, représenté par Me Lucien Lazzarotto,
intimé.

Objet

révision pour faits survenus en appel après que la cause a été gardée à juger (art. 328 al. 1 let. a et 317 al. 1 CPC) dans une contestation de résiliation ordinaire du bail,

recours contre l'arrêt de la Cour de justice du canton de Genève, Chambre des baux et loyers, du 13 juillet 2016.

Faits :

A.

A.a. Par contrat du 2 mai 2003, Z. _____ (le bailleur) a remis à bail à X. _____ (le locataire) des locaux commerciaux, soit une arcade sur rue et cour d'immeuble destinée à l'exploitation d'un café-bar avec restauration, à Genève. Le contrat a été conclu pour une durée de dix ans, du 1er juin 2003 au 31 mai 2013, renouvelable ensuite tacitement d'année en année, sauf préavis de résiliation de six mois. Depuis le 1er juin 2011, le loyer, charges non comprises, est de 34'068 fr. par an, soit 2'839 fr. par mois.

A.b. Le 11 septembre 2012, Z. _____ a résilié le bail, en respectant le délai de six mois, pour l'échéance ordinaire du 31 mai 2013. Il a invoqué vouloir récupérer les locaux " pour son usage personnel ".

Le locataire a contesté le congé par requête de conciliation adressée à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du canton de Genève le 9 octobre 2012. La conciliation ayant échoué, le locataire a déposé sa demande devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève le 14 décembre 2012, concluant à l'annulation du congé et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de six ans et à ce qu'il soit autorisé à restituer les locaux en tout temps moyennant un préavis de 15 jours.

Dans sa réponse au Tribunal des baux et loyers, le bailleur, architecte de profession, a indiqué être également propriétaire de locaux contigus (dans l'immeuble voisin) aux locaux litigieux, que ceux-là sont loués par une société anonyme (M. _____ SA), dont il est l'unique actionnaire, et qu'ils sont exploités en tant qu'école de danse par une société à responsabilité limitée (N. _____ Sàrl), dont les parts sont entièrement détenues par ladite société anonyme; cette école de danse connaît un grand succès et il souhaite développer son activité, ce qui implique un agrandissement de l'espace: un réaménagement complet du local commercial litigieux, en le reliant à la partie arrière des surfaces utilisées par l'école de danse, est nécessaire selon le bailleur.

Par jugement du 2 juin 2014, le Tribunal des baux et loyers a notamment déclaré valable le congé

signifié le 11 septembre 2012 (ch. 1), a octroyé au locataire une première prolongation de bail de trois ans jusqu'au 31 mai 2016 (ch. 2), l'a autorisé à restituer les locaux moyennant un préavis de 15 jours pour la fin d'un mois (ch. 3) et l'a condamné au paiement de 170 fr. à titre de " taxe témoin " (ch. 4). Cette autorité a estimé que le bailleur avait prouvé qu'il disposait d'un projet de modification de l'affectation des locaux suffisamment abouti pour justifier le congé et que les intérêts financiers du locataire n'étaient pas suffisants à eux seuls pour justifier l'annulation du congé.

A.c. Le locataire a interjeté appel à la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève le 19 août 2014, concluant à l'annulation de la résiliation du bail du 11 septembre 2012. La cour cantonale a gardé la cause à juger le 22 décembre 2014.

A.d. En septembre 2015, le locataire a contacté le bailleur pour évoquer la possibilité d'un nouveau bail. Par message du 29 septembre 2015, le bailleur lui a répondu qu'il avait reçu des propositions d'achat de son immeuble et n'excluait pas cette hypothèse, qu'il entendait également consulter ses enfants qui allaient reprendre un jour l'immeuble. Puis, par message du 21 octobre 2015, le bailleur a communiqué au locataire son intention de donner l'immeuble à ses enfants en juin 2016 et a proposé au locataire un bail de cinq ans à terme fixe, moyennant un loyer de 3'300 fr. par mois. Le locataire n'a pas donné suite à cette offre.

Ces faits n'ont pas été invoqués devant la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève par le locataire appelant.

Statuant par arrêt du 23 novembre 2015, la Chambre des baux et loyers a rejeté l'appel du locataire sur les trois premiers chiffres susmentionnés du dispositif, n'annulant que le point accessoire du chiffre 4, soit la condamnation du locataire au paiement d'une taxe de témoin de 170 fr.

B.

B.a. Le 24 décembre 2015, le locataire a requis de la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève la révision de l'arrêt du 23 novembre 2015.

Par arrêt du 13 juillet 2016, la Chambre des baux et loyers a déclaré " irrecevable " la demande de révision. Elle a considéré que les faits nouveaux invoqués, soit des développements - de septembre et octobre 2015 - intervenus trois ans après la notification du congé donné en septembre 2012, n'étaient pas pertinents en tant que tels et qu'au surplus, leur contenu ne permettait pas de déduire que la volonté du bailleur au moment déterminant aurait été différente de celle exprimée, à savoir la poursuite d'un projet d'agrandissement de l'école de danse, ni qu'ils seraient propres à rendre vraisemblable la mauvaise foi du bailleur en septembre 2012. Elle en a conclu que ces faits nouveaux ne revêtaient pas le caractère pertinent nécessaire à l'ouverture de la voie de la révision.

B.b. Parallèlement, le locataire a interjeté un recours en matière civile au Tribunal fédéral le 11 janvier 2016 contre l'arrêt du 23 novembre 2015, concluant principalement à ce que le congé qui lui a été signifié soit annulé et, subsidiairement, au renvoi de la cause à la cour cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants (cause 4A_19/2016). Cette procédure a été suspendue jusqu'à droit connu sur la demande de révision cantonale.

Le locataire a aussi déposé une requête de conciliation tendant à l'octroi d'une deuxième prolongation du bail devant la Commission de conciliation des baux et loyers du canton de Genève, laquelle a été suspendue jusqu'à droit connu sur le recours dans la cause 4A_19/2016.

C.

Contre l'arrêt sur révision du 13 juillet 2016, le locataire exerce un recours en matière civile au Tribunal fédéral, concluant à sa réforme en ce sens que sa demande de révision soit admise et que le congé qui lui a été notifié le 11 septembre 2012 soit annulé. Subsidiairement, il conclut au renvoi de la cause à la cour cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Il se plaint d'appréciation arbitraire des faits (art. 97 LTF et 9 Cst.), d'un défaut de motivation de l'arrêt attaqué (art. 29 al. 2 Cst.) et de violation de l'art. 328 al. 1 let. a CPC tant sur le rescindant et que sur le rescisoire.

Le bailleur intimé conclut à la confirmation de l'arrêt attaqué. La cour cantonale se réfère aux considérants de son arrêt.

Les parties ont encore déposé chacune des observations.

Le courrier du recourant portant la date 7 janvier 2016 (recte: 7 janvier 2017), ne contenant que des faits nouveaux irrecevables, a été classé sans suite.

Considérant en droit :

1.

1.1. Interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 LTF), compte tenu de la notification de l'arrêt attaqué durant les fêtes d'été (art. 46 al. 1 let. b LTF), par la partie qui a succombé dans ses conclusions (art. 76 al. 1 LTF), contre une décision prise sur recours par le tribunal supérieur du canton de Genève (art. 75 LTF) au sujet d'une demande de révision d'un arrêt rendu dans une contestation en matière de bail (art. 72 al. 1 LTF) dont la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr. (art. 74 al. 2 let. a LTF), le présent recours est recevable au regard de ces dispositions.

1.2. Saisi d'un recours en matière civile contre une décision cantonale en matière de révision, le Tribunal fédéral applique d'office le droit (art. 106 al. 1 LTF) à l'état de fait constaté dans l'arrêt cantonal. Il n'est pas limité par les arguments soulevés dans le recours ni par la motivation retenue par l'autorité précédente; il peut donc admettre un recours pour d'autres motifs que ceux qui ont été articulés ou, à l'inverse, rejeter un recours en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente (ATF 135 III 397 consid. 1.4 et l'arrêt cité).

2.

Selon l'art. 328 al. 1 CPC, une partie peut demander la révision de la décision entrée en force au tribunal qui a statué en dernière instance: (let. a) lorsqu'elle découvre après coup des faits pertinents ou des moyens de preuve concluants qu'elle n'avait pas pu invoquer dans la procédure précédente, à l'exclusion des faits et moyens de preuve postérieurs à la décision (selon la version allemande: " wenn sie nachträglich erhebliche Tatsachen erfährt oder entscheidende Beweismittel findet, die sie im früheren Verfahren nicht beibringen konnte; ausgeschlossen sind Tatsachen und Beweismittel, die erst nach dem Entscheid entstanden sind "; selon le texte italien: " se ha successivamente appreso fatti rilevanti o trovato mezzi di prova decisivi che non ha potuto allegare nella precedente procedura, esclusi i fatti e mezzi di prova sorti dopo la decisione ").

2.1. L'art. 328 al. 1 let. a CPC reprend le motif classique de révision de l'art. 123 al. 2 let. a LTF, qui a lui-même repris le motif de l'art. 137 let. b aOJ, à l'exception de l'expression impropre de "faits nouveaux" (" neue Tatsachen "). En effet, ce ne sont pas les faits et moyens de preuve qui sont nouveaux, mais leur découverte, puisqu'ils doivent avoir été découverts après coup (ou subséquentement; dans la version allemande " nachträglich " et dans la version italienne " successivamente ") (arrêt 4F_3/2007 du 27 juin 2007 consid. 3.1); la nouveauté se rapporte à la découverte (PIERRE FERRARI, in Commentaire de la LTF, 2e éd. 2014, n° 16 ad art. 123 LTF).

2.2. La révision pour ce motif suppose ainsi la réalisation de cinq conditions:

1° le requérant invoque un ou des faits;

2° ce ou ces faits sont " pertinents ", dans le sens d'importants (" erhebliche "), c'est-à-dire qu'ils sont de nature à modifier l'état de fait qui est à la base du jugement et à conduire à un jugement différent en fonction d'une appréciation juridique correcte (arrêt 4F_3/2007 du 27 juin 2007 précité, consid. 3.1; ATF 134 IV 48 consid. 1.2);

3° ces faits existaient déjà lorsque le jugement a été rendu: il s'agit de pseudo-nova (unechte Noven), c'est-à-dire de faits antérieurs au jugement ou, plus précisément, de faits qui se sont produits jusqu'au moment où, dans la procédure principale, des allégations de faits étaient encore recevables (ATF 134 IV 48 consid. 1.2; arrêts 4F_3/2007 du 27 juin 2007 précité, ibidem; 5A_382/2014 du 9 octobre 2014 consid. 4.1). Les faits postérieurs qui se sont produits postérieurement à ce moment (les vrais faits nouveaux ou vrais nova; echte Noven) sont expressément exclus (art. 328 al. 1 let. a in fine CPC). En effet, seule une lacune dans l'état de fait à la base du jugement peut justifier sa révision, alors que des faits postérieurs pourront éventuellement donner lieu à une nouvelle action (MARTIN H. STERCHI, in Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, vol. II, 2012, n° 12 ad art. 328 CPC);

4° ces faits ont été découverts après coup (" nachträglich "), soit postérieurement au jugement ou, plus précisément, après l'ultime moment auquel ils pouvaient encore être utilement invoqués dans la procédure principale;

5° le requérant n'a pas pu, malgré toute sa diligence, invoquer ces faits dans la procédure précédente (arrêt 4F_3/2007 du 27 juin 2007 précité, consid. 3.1; ATF 134 IV 48 consid. 1.2).

Quant aux preuves concluantes (ou moyens de preuve concluants), elles supposent en bref aussi la réunion de cinq conditions: (1°) elles doivent porter sur des faits antérieurs (pseudo-nova); (2°) elles doivent être concluantes, c'est-à-dire propres à entraîner une modification du jugement dans un sens favorable au requérant; (3°) elles doivent avoir déjà existé lorsque le jugement a été rendu (plus précisément jusqu'au dernier moment où elles pouvaient encore être introduites dans la procédure

principale); (4°) elles doivent avoir été découvertes seulement après coup; et (5°) le requérant n'a pas pu les invoquer, sans faute de sa part, dans la procédure précédente.

2.3. Il a toujours été admis que le moment décisif, pour qualifier un fait d'antérieur ou de postérieur (au sens de la 3e condition ci-dessus), n'est pas exactement celui du jugement (" faits ou moyens de preuve postérieurs à la décision ", selon les termes de l'art. 328 al. 1 let. a in fine CPC), mais le dernier moment auquel ce fait pouvait encore être introduit dans la procédure principale (ATF 134 IV 48 consid. 1.2; 108 V 170 consid. 1; 73 II 123 consid. 1). Sous l'empire du CPC, ce moment est déterminé, en première instance, par l'art. 229 al. 1 CPC et, en instance d'appel, par l'art. 317 al. 1 CPC; peu importe que la cause soit soumise à la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC) ou à la maxime inquisitoire simple (art. 247 al. 2 let. a en relation avec l'art. 243 al. 2 let. c CPC dans les litiges de bail portant, notamment, sur la protection contre les résiliations de bail) (ATF 142 III 413 consid. 2.2.2 in fine).

2.3.1. Ainsi, lorsque est demandée la révision d'un jugement de première instance, sont des faits antérieurs (ou des pseudo-nova; unechte Noven) les faits qui existaient déjà au début des délibérations (Beginn der Urteilsberatung) alors que sont des faits postérieurs (ou vrais nova; echte Noven) les faits qui se sont produits après ce moment-là (cf. art. 229 al. 3 CPC; LAURENT KILLIAS, in Berner Kommentar, op. cit., n° 28 s. ad art. 229 CPC et les références).

2.3.2. Le moment décisif pour la qualification entre faits antérieurs et faits postérieurs lorsque est demandée la révision de l'arrêt d'appel dépend de l'art. 317 al. 1 CPC.

Selon la jurisprudence, en appel, les nova doivent, en règle générale, être introduits dans le cadre du premier échange d'écritures. Ils peuvent l'être exceptionnellement à un stade ultérieur, aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC. Tel est notamment le cas lorsque l'autorité d'appel a ordonné un second échange d'écritures (art. 316 al. 2 CPC) ou des débats (art. 316 al. 1 CPC) ou encore si elle laisse le dossier de côté sans clore formellement l'instruction. En revanche, à partir du début des délibérations, les parties ne peuvent plus introduire de nova, même si les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC sont réunies. La phase des délibérations débute dès la clôture des débats, s'il y en a eu, respectivement dès que l'autorité d'appel a communiqué aux parties que la cause a été gardée à juger. Dans l'hypothèse où l'autorité d'appel rend une décision par laquelle elle renonce à un second échange d'écritures et à des débats, il y a lieu de considérer que la cause est en état d'être jugée et que la phase des délibérations a commencé (ATF 142 III 413 consid. 2.2.3 à 2.2.6 p. 415 ss; cf. aussi arrêts 5A_456/2016 du 28 octobre 2016 consid. 4.1.2; 5A_22/2014 du 13 mai 2014 consid. 4.3).

Il s'ensuit que sont des faits antérieurs (ou des pseudo-nova; unechte Noven) les faits qui existaient déjà au moment du début des délibérations de la cour d'appel, en particulier au moment où elle a communiqué, par ordonnance d'instruction, que la cause est gardée à juger, alors que sont des faits postérieurs (ou vrais nova; echte Noven) les faits qui se sont produits après ce moment-là.

Autre est la question de savoir si, après avoir communiqué que la cause est en état d'être jugée, la cour d'appel peut décider d'office, en revenant sur son ordonnance d'instruction, de rouvrir la procédure d'administration des preuves pour tenir compte de faits nouveaux, en particulier de vrais nova qui se sont produits subséquemment (cf. ATF 138 III 788 consid. 5). Les parties n'ont pas un droit à la réouverture de la procédure probatoire; un refus de la cour d'appel ne pourrait pas faire l'objet d'un recours au Tribunal fédéral (ni immédiatement, ni avec la décision finale; cf. arrêt 4A_661/2015 du 2 mai 2016 consid. 3.3).

2.4. En l'espèce, la Cour de justice a gardé la cause à juger le 22 décembre 2014 et est donc entrée en délibération à ce moment-là. Elle a rendu son arrêt le 23 novembre 2015.

A l'appui de sa demande de révision cantonale, le locataire invoque, et produit, deux messages que lui a adressés son bailleur: par le premier du 29 septembre 2015, en réponse à sa demande de conclusion d'un nouveau bail, le bailleur lui a répondu qu'il avait reçu des propositions d'achat de son immeuble et n'excluait pas cette hypothèse, qu'il entendait également consulter ses enfants qui allaient reprendre un jour l'immeuble; puis, par le second du 21 octobre 2015, le bailleur lui a communiqué son intention de donner l'immeuble à ses enfants en juin 2016 et a proposé au locataire un bail de cinq ans à terme fixe, moyennant un loyer de 3'300 fr. par mois, offre à laquelle celui-ci n'a pas donné suite.

Il s'agit là de deux faits postérieurs qui se sont produits après que la cause a été gardée à juger, c'est-à-dire après le début des délibérations en appel.

Il s'ensuit que les conditions de l'art. 328 al. 1 let. a CPC ne sont pas remplies et que le recours doit être rejeté, par substitution des motifs qui précèdent (sur le rescindant).

3.

L'arrêt attaqué étant confirmé par substitution de motifs, les griefs de défaut de motivation (art. 29 al. 2 Cst.) soulevés par le recourant sont sans objet.

4.

Partant, le recours doit être rejeté, aux frais de son auteur (art. 66 al. 1 LTF). Le recourant sera également condamné à payer à l'intimé une indemnité à titre de dépens (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 5'000 fr., sont mis à la charge du recourant.

3.

Le recourant versera à l'intimé une indemnité de 6'000 fr. à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour de justice du canton de Genève, Chambre des baux et loyers.

Lausanne, le 2 mai 2017

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

La Présidente : Kiss

Le Greffier : Ramelet