

Urteilkopf

143 III 272

43. Extrait de l'arrêt de la Ire Cour de droit civil dans la cause X. contre Z. (recours en matière civile)  
4A\_511/2016 du 2 mai 2017

**Regeste (de):**

Art. 328 Abs. 1 lit. a ZPO; Revision aufgrund nachträglich erfahrener erheblicher Tatsachen oder gefundener entscheidender Beweismittel.

Art. 328 Abs. 1 lit. a ZPO übernimmt den Revisionsgrund von Art. 123 Abs. 2 lit. a BGG (E. 2.1).

Voraussetzungen, die für die Revision gemäss Art. 328 Abs. 1 lit. a ZPO erfüllt sein müssen (E. 2.2).

Massgeblicher Zeitpunkt für die Beurteilung, ob die Tatsachen vor oder nach dem Entscheid entstanden sind, wenn die Revision des Berufungsurteils verlangt wird (E. 2.3).

Anwendung auf den vorliegenden Fall (E. 2.4).

**Regeste (fr):**

Art. 328 al. 1 let. a CPC; révision fondée sur la découverte après coup de faits pertinents ou de moyens de preuve concluants.

L'art. 328 al. 1 let. a CPC reprend le motif de révision de l'art. 123 al. 2 let. a LTF (consid. 2.1).

Conditions qui doivent être réalisées pour obtenir la révision selon l'art. 328 al. 1 let. a CPC (consid. 2.2).

Moment décisif pour la qualification entre faits antérieurs et faits postérieurs lorsqu'est demandée la révision de l'arrêt d'appel (consid. 2.3).

Application au cas d'espèce (consid. 2.4).

**Regesto (it):**

Art. 328 cpv. 1 lett. a CPC; revisione fondata sulla scoperta successiva di fatti rilevanti o di mezzi di prova decisivi.

L'art. 328 cpv. 1 lett. a CPC riprende il motivo di revisione dell'art. 123 cpv. 2 lett. a LTF (consid. 2.1).

Condizioni che devono essere realizzate per ottenere la revisione secondo l'art. 328 cpv. 1 lett. a CPC (consid. 2.2).

Momento decisivo per qualificare i fatti come anteriori o posteriori quando è domandata la revisione di una sentenza di appello (consid. 2.3).

Applicazione al caso di specie (consid. 2.4).

Sachverhalt ab Seite 272

BGE 143 III 272 S. 272

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.

BGE 143 III 272 S. 273

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". (...) 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 et a octroyé au locataire une première prolongation de bail de trois ans jusqu'au 31 mai 2016 (...). 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,

BGE 143 III 272 S. 274

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 (...).

B. 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. (...)

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. (...)

Le Tribunal fédéral a rejeté le recours.

(extrait)

## Erwägungen

## Extrait des considérants:

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

BGE 143 III 272 S. 275

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 OJ (RS 3 521), 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 subséquemment; 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);

BGE 143 III 272 S. 276

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; ATF 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, lorsqu'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., nos 28 s. ad art. 229 CPC et les références).  
BGE 143 III 272 S. 277

2.3.2 Le moment décisif pour la qualification entre faits antérieurs et faits postérieurs lorsqu'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. 2.2.3-2.2.6 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.

BGE 143 III 272 S. 278

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). (...)