



POUVOIR JUDICIAIRE

C/12120/2019

ACJC/340/2025

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 10 MARS 2025**

Entre

Madame A_____, p.a. _____, demanderesse sur demande en révision de l'arrêt ACJC/116/2023 rendu par la Cour de justice le 23 janvier 2023,

et

1) Monsieur B_____, p.a. C_____ [régie immobilière], _____, défendeur, représenté par Me Jean-Philippe FERRERO, avocat, boulevard des Philosophes 13, 1205 Genève,

2) Monsieur D_____, domicilié _____, autre défendeur.

EN FAIT

- A. a.** Par jugement JTBL/502/2021 du 1^{er} juin 2021, rendu dans la présente cause, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé notifié le 26 avril 2019 pour le 31 mai 2019 par B_____ à A_____ et D_____ concernant l'appartement de trois pièces situé au cinquième étage de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à Genève, débouté les parties de toutes autres conclusions et dit que la procédure était gratuite.

Par arrêt ACJC/116/2023 du 23 janvier 2023, la Cour de justice a rejeté l'appel formé par A_____ contre ce jugement.

Le recours formé par A_____ contre cet arrêt a été déclaré irrecevable par arrêt du Tribunal fédéral 4A_139/2023 du 21 mars 2023.

- b.** Le 19 avril 2023, A_____ a demandé la révision de l'arrêt de la Cour du 23 janvier 2023.

Par arrêt ACJC/1496/2023 du 13 novembre 2023, la Cour a déclaré cette demande irrecevable.

- c.** Par ailleurs, par arrêt ACJC/1593/2023 du 4 décembre 2023, rendu dans la cause C/2_____/2023, la Cour a confirmé le jugement JTBL/421/2023 du 25 mai 2023 par lequel le Tribunal avait notamment condamné A_____ et D_____ à évacuer immédiatement l'appartement sis no. _____, rue 1_____ à Genève.

Le recours interjeté par A_____ contre l'arrêt de la Cour du 4 décembre 2023 a été déclaré irrecevable par arrêt du Tribunal fédéral 4A_21/2024 du 12 février 2024.

A_____ a été évacuée du logement litigieux le 11 mars 2024.

- d.** Le 31 janvier 2024, A_____ a formé une seconde demande en révision de l'arrêt ACJC/116/2023 du 23 janvier 2023.

Cette demande a été déclarée irrecevable par arrêt de la Cour ACJC/829/2024 du 25 juin 2024.

- B. a.** Le 2 août 2024, A_____ a formé une troisième demande en révision de l'arrêt ACJC/116/2023 du 23 janvier 2023.

Au fil d'une écriture prolixe et confuse, elle fait valoir que sa demande en révision est fondée sur un "rapport de E_____ SA [toitures] de décembre 2018 falsifié et daté du 14 février 2019" qu'elle n'a pas produit, au motif qu'il avait déjà été "produit dans le cadre de la cause C/12120/2019". Il s'agissait d'un moyen de

preuve concluant au sens de l'art. 328 al. 1 let a CPC qu'elle "ne pouvait pas invoquer dans la procédure précédente, puisque c'était seulement le 6 juin 2024 que cette falsification avait été définitivement établie par courriel de Monsieur F_____, signataire du rapport de décembre 2018 et Directeur opérationnel chez E_____ SA".

b. Le 4 septembre 2024, B_____ a conclu principalement à ce que la Cour déclare la demande en révision irrecevable et condamne sa partie adverse à une amende de 1'000 fr. pour téméraire plaideur.

c. D_____ ne s'est pas déterminé sur la demande.

d. Les parties ont répliqué et dupliqué, puis déposé des écritures spontanées, persistant dans leurs conclusions.

e. Elles ont été informées le 22 janvier 2025 de ce que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

- 1.** **1.1** Selon l'art. 328 al. 1 let. a CPC, une partie peut demander la révision de la décision entrée en force au tribunal qui a statué en dernière instance lorsqu'elle découvre après coup des faits pertinents ou des moyens de preuve concluants qu'elle n'avait pu invoquer dans la procédure précédente, à l'exclusion des faits et moyens de preuve postérieurs à la décision.

La sécurité du droit et la stabilité des relations juridiques exigent qu'une décision entrée en force tranche définitivement et une fois pour toutes le litige des parties et ne puisse en principe plus être remise en cause, même si elle repose sur des fondements erronés. Afin de permettre néanmoins la manifestation de la vérité matérielle, la loi donne, par la révision selon les art. 328 ss CPC, la possibilité de corriger un jugement entré en force s'il est affecté de vices graves et ainsi, de rompre exceptionnellement et à des conditions strictes la force de chose jugée. La révision ne saurait en aucun cas servir à éliminer les inconvénients que le demandeur à la révision a lui-même occasionné par un comportement procédural négligent. Il faut que, dans la procédure ordinaire, le demandeur à la révision n'ait pas pu, malgré toute sa diligence dans la collecte des éléments du procès, présenter en temps utile les allégués ou moyens de preuves qu'il fait valoir après coup. Il semble indiqué de poser des exigences élevées quant à la diligence à déployer dans la collecte des éléments du procès. Ce qui a été omis dans la procédure principale ne peut pas être rattrapé par la voie de la révision (arrêt du Tribunal fédéral 5D_83/2017 du 27 novembre 2017 consid. 2.3.1).

Les moyens de preuve concluants au sens de l'art 328 al. 1 let. a CPC sont ceux qui répondent aux cinq conditions suivantes : ils doivent (1) porter sur des faits

antérieurs (pseudo-nova), (2) être concluants, c'est-à-dire propres à entraîner une modification du jugement dans un sens favorable au requérant, (3) avoir déjà existé jusqu'au dernier moment où ils pouvaient encore être introduites dans la procédure principale, (4) avoir été découverts seulement après coup, et (5) le requérant n'a pas pu les invoquer, sans faute de sa part, dans la procédure précédente (ATF 143 III 272 consid. 2.2).

1.1.2 Le délai pour demander la révision est de 90 jours à compter de celui où le motif de révision est découvert; la demande est écrite et motivée (art. 329 al. 1 CPC).

Dans une demande en révision, le motif de révision doit être exposé en détails, en indiquant les moyens de preuves; il ne suffit pas d'en alléguer simplement l'existence. Il faut au contraire exposer pourquoi ce motif est donné et en quoi, en conséquence, le dispositif de la décision doit être modifié (arrêt du Tribunal fédéral 4F_25/2018 du 28 novembre 2018).

1.1.3 Si le tribunal accepte la demande en révision, il annule la décision antérieure et statue à nouveau (art. 333 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, la demanderesse en révision invoque un moyen de preuve qu'elle ne produit pas, à savoir un prétendu "rapport de E_____ SA du 13 décembre 2018 falsifié et daté du 14 février 2019".

Elle soutient que la Cour est déjà en possession de cette pièce qui aurait été déposée dans le cadre de l'une de ses précédentes demandes en révision.

Ce faisant, elle perd de vue que, dans une demande en révision, le motif de révision doit être exposé en détails, étant précisé que la partie demanderesse doit fournir les moyens de preuve dont elle se prévaut. A cela s'ajoute que la Cour n'est pas en possession des pièces déposées dans le cadre de causes antérieures, puisque celles-ci sont restituées aux parties à l'issue de la procédure.

En tout état de cause, si cette pièce a déjà été produite par la demanderesse à un stade antérieur de la présente procédure, cela implique qu'elle ne constitue pas un moyen de preuve qu'elle ne pouvait pas invoquer plus tôt.

Au demeurant, aucun élément du dossier ne permet de retenir qu'un rapport de E_____ SA aurait été falsifié, ni qu'il s'agirait d'un moyen de preuve concluant de nature à modifier l'issue du litige. Les explications prolixes et confuses fournies sur ce point par la demanderesse ne respectent pas les conditions posées par la loi pour admettre la recevabilité d'une demande en révision.

Celle-ci sera par conséquent déclarée irrecevable.

2. **2.1** Selon l'art. 128 al. 3 CPC, la partie qui use de mauvaise foi ou de procédés téméraires est punie d'une amende disciplinaire de 2000 francs au plus; l'amende est de 5000 francs au plus en cas de récidive.

2.2 Cette troisième demande de révision, fondée sur une pièce que la demanderesse ne se donne même pas la peine de produire, et dénuée de toute chance de succès, constitue un procédé téméraire au sens de la disposition précitée.

Par gain de paix, la Cour renoncera cette fois-ci à infliger à la demanderesse une amende de procédure. L'attention de celle-ci est cependant attirée sur le fait qu'un nouveau procédé contrevenant à l'art. 128 al. 3 CPC sera par contre susceptible d'être sanctionné.

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

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

Déclare irrecevable la demande de révision déposée le 2 août 2024 par A_____ contre l'arrêt ACJC/116/2023 rendu le 23 janvier 2023 par la Cour de justice dans la cause C/12120/2019.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Damien TOURNAIRE, juges assesseurs; Madame Maïté 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.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.