



POUVOIR JUDICIAIRE

C/2090/2015

ACJC/758/2019

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 27 MAI 2019

Entre

- 1) **A**_____ **SA**, sise _____, _____ (VD),
- 2) **Monsieur B**_____, sans domicile connu,
- 3) **Monsieur C**_____, sans domicile connu, demandeurs suivant demande en révision expédiée au greffe de la Cour de justice le 17 juillet 2018, tous trois comparant par Me Elie ELKAIM, avocat, rue du Lion d'Or 2, case postale 5956, 1002 Lausanne (VD), en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

Madame D_____ et **Madame E**_____, domiciliées _____, Genève, défenderesses, comparant par Me Christian BUONOMO, avocat, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elles font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 28.05.2019.

EN FAIT

- A. Par arrêt ACJC/716/2017 du 19 juin 2017, la Cour de justice a confirmé les chiffres 1, 2, 5 et 6 du dispositif du jugement JTBL/798/2016 du 1^{er} septembre 2016, lequel déclarait valables les congés donnés le 15 janvier 2015 pour le 30 juin 2019 par D_____ et E_____ à A_____ SA, B_____ et C_____ pour l'arcade au rez-de-chaussée, les locaux aux 2^{ème} et 3^{ème} étages, la buanderie au 7^{ème} étage ainsi que l'arcade d'environ 262m², situés dans l'immeuble sis _____ à Genève et exploités sous l'enseigne "F_____" (ch. 1 du dispositif), déclarait valable le congé donné le 22 janvier 2015 pour le 31 décembre 2018 par D_____ et E_____ à A_____ SA, B_____ et C_____ pour les six places de parking extérieures situées dans la cour de l'immeuble sis _____ à Genève (ch. 2), accordait une prolongation de bail de deux ans à A_____ SA, B_____ et C_____ jusqu'au 30 juin 2021 pour l'arcade au rez-de-chaussée, les locaux aux 2^{ème} et 3^{ème} étages, la buanderie au 7^{ème} étage ainsi que l'arcade d'environ 262m² situés dans l'immeuble sis _____ à Genève (ch. 3), accordait une prolongation de bail de deux ans et six mois à A_____ SA, B_____ et C_____ jusqu'au 30 juin 2021 pour les six places de parking extérieures situées dans la cour de l'immeuble sis _____ à Genève (ch. 4), déboutait les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et disait que la procédure était gratuite (ch. 6).

Annulant les chiffres 3 et 4 du dispositif dudit jugement, la Cour de céans a accordé des prolongations échéant au 30 juin 2022 à A_____ SA, B_____ et C_____ pour les différents objets précités, en précisant qu'il s'agissait d'unique prolongations.

En substance, la Cour a considéré que les locataires n'avaient apporté aucun élément permettant de mettre en doute la volonté des bailleuses de remettre les locaux à la fille et au gendre (G_____ et H_____) de l'une d'entre elles, relevant notamment que les intéressés avaient tous deux confirmé lors de leur audition par les premiers juges la réalité du motif invoqué, expliquant notamment comment ils entendaient mettre ce projet en pratique le moment venu, étant au reste tous deux actifs dans le domaine de l'hôtellerie ou de la restauration.

- B. A_____ SA, B_____ et C_____ (ci-après : les locataires ou les demandeurs) ont formé recours auprès du Tribunal fédéral contre cet arrêt, lequel a été enregistré sous le numéro de cause 4A_____/2017.

Le Tribunal fédéral n'a pas encore statué sur ce recours.

- C. a. Par demande expédiée le 17 juillet 2018 au greffe de la Cour, A_____ SA, B_____ et C_____ agissent en révision de l'arrêt précité, alléguant avoir été informés le 2 mai 2018 par H_____, séparé de G_____ depuis le mois de juin 2016, du fait que son épouse et lui auraient tous deux commis de faux témoignages en vue de faire valider le congé, alors que ni l'un ni l'autre n'envisageait de reprendre la gestion de l'hôtel exploité dans les locaux litigieux.

Les demandeurs en révision allèguent nouvellement que les témoignages des précités ont été préparés avec I_____, frère de G_____, dont H_____ prétend qu'il serait supposé reprendre la gestion de l'hôtel F_____, et, d'autre part, que la précitée serait active dans le domaine des soins esthétiques, et non dans le domaine de l'hôtellerie ou de la restauration, contrairement à ce qu'elle a soutenu lors de son audition par le Tribunal. Ils produisent des pièces nouvelles à l'appui de leurs allégations.

Ils concluent, préalablement, à ce que la Cour de céans convoque une audience et entendent les parties, ainsi que G_____ et H_____, et ordonne la production de tous documents attestant de la formation et du parcours professionnel depuis 2000 de la précitée et des revenus qu'elle a réalisés, principalement, à ce que la demande de révision soit admise et l'arrêt entrepris réformé, en ce sens que les congés soient annulés, subsidiairement qu'une prolongation de six ans "renouvelable" leur soit octroyée, plus subsidiairement que la cause soit renvoyée au Tribunal afin qu'une nouvelle décision au fond soit rendue.

b. Par mémoire de réponse du 17 août 2018, D_____ et E_____ (ci-après : les baillereses ou les défenderesses) évoquent préalablement - sans prendre toutefois de conclusion formelle en ce sens - l'apport de la procédure en mesures protectrices de l'union conjugale qui a opposé H_____ et G_____, de manière à ce que la Cour puisse se faire une idée plus précise du caractère du précité et des motivations qui ont pu le conduire à contacter le conseil des demandeurs. Ils concluent principalement au déboutement de leurs parties adverses de toutes leurs conclusions et à leur condamnation à une amende de 2'000 fr. pour plaideurs téméraires.

Les défenderesses contestent que le motif invoqué à l'appui du congé soit mensonger, exposant que H_____ n'avait pas un rôle prépondérant dans le projet de reprise de l'hôtel, ce qui était d'ailleurs ressorti de son témoignage devant le Tribunal, et que I_____ , du fait de sa formation commerciale, attestée par la production de nouvelles pièces, avait simplement aidé sa sœur et son beau-frère, en vue de la future reprise de l'établissement, et aurait éventuellement un rôle plus important à jouer à l'avenir dans le cadre de cette reprise, étant donné la séparation du couple.

Les défenderesses ont également produit de nouvelles pièces, établissant que G_____ dispose d'un brevet d'études professionnelles dans le domaine de l'hôtellerie restauration, obtenu en 1995, et qu'elle a été employée plusieurs années par le café-restaurant J_____ à _____ (VD), où travaille son époux.

Les baillereses soutiennent enfin que, certes, G_____ est également active dans le domaine des soins esthétiques, mais que cela n'est pas en contradiction avec la reprise de l'hôtel, et pourrait même, au contraire, créer une plus-value dans le cadre de la reprise de la gestion de celui-ci, par l'ajout de prestations dans ce domaine pour la clientèle.

c. Les parties ont répliqué et dupliqué, en persistant dans leurs conclusions, et ont été informées par courrier du 23 octobre 2018 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments pertinents suivants résultent du dossier :

a. En date du 6 septembre 2000, A _____ SA, B _____ et C _____, d'une part, et D _____ et E _____, d'autre part, ont conclu un contrat de bail portant sur la location d'une arcade au rez-de-chaussée, de locaux aux 2^{ème} et 3^{ème} étages et une buanderie au 7^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève, exploitée sous l'enseigne "Hôtel F _____".

Le contrat a initialement été conclu pour une période de dix ans, du 1^{er} janvier 2001 au 31 décembre 2010, renouvelable tacitement de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation respectant un préavis de deux ans.

Le loyer a été fixé en dernier lieu à 262'128 fr. par année et l'acompte de charges à 39'480 fr. par année.

Le contrat de bail prévoyait des travaux aux frais des locataires (art. 5), consistant en une rénovation complète de l'hôtel, les bailleuses les prenant à leur charge à concurrence de 250'000 fr.

Les locataires s'étaient engagés à ce que l'hôtel conserve son rang de trois étoiles.

b. Le 14 décembre 2000, les parties ont également signé un contrat de sous-location portant sur six places de parking extérieures situées dans la cour de l'immeuble, pour la période du 1^{er} janvier 2001 au 31 décembre 2010, avec clause de renouvellement tacite d'année en année, sauf résiliation respectant un préavis d'un mois, pour un loyer annuel de 8'640 fr.

c. Le 28 mai 2004, les parties ont signé un nouveau contrat de bail portant sur la location d'une arcade de 242m² au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ à Genève, pour une durée initiale de quinze ans et quinze jours, du 16 juin 2004 au 30 juin 2019 et un loyer fixé en dernier lieu à 103'212 fr. par année, charges de 3'720 fr. par année non comprises.

d. Par avenant signé le 28 mai 2004, le contrat du 6 septembre 2000 a été prolongé au 30 juin 2019.

e. Par avis officiels des 15 et 22 janvier 2015, les bailleuses ont résilié les contrats de bail portant sur les locaux pour le 30 juin 2019, et le contrat de sous-location portant sur les parkings extérieurs pour le 31 décembre 2018. Elles ont motivé les congés par la volonté de la fille de l'une des bailleuses (G _____) et son époux (H _____) de reprendre l'exploitation des locaux.

f. Le 3 février 2015, les locataires ont déposé trois requêtes en contestation de congés devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarées non conciliées lors de l'audience du 2 juin 2015 et portées devant le Tribunal le 3 juillet 2015.

g. Par ordonnance du 10 juillet 2015, les trois procédures ont été jointes sous la cause portant le numéro C/2090/2015.

h. Par mémoire réponse du 14 août 2015, les bailleuses ont conclu à ce que le Tribunal dise que les résiliations étaient valables, qu'aucune prolongation de bail n'était octroyée et qu'aucune indemnité n'était due.

Elles ont allégué que G_____, fille de E_____, souhaitait reprendre la gestion de l'hôtel avec son époux, H_____. Ce dernier, travaillant dans le domaine de l'hôtellerie depuis 1996, était à l'époque directeur du café-restaurant J_____ à _____ (VD). G_____ travaillait depuis 2012 aux côtés de son époux, dans ledit café-restaurant.

i. Lors de son audition par le Tribunal le 3 décembre 2015, E_____ a déclaré que la reprise de la gestion de l'hôtel n'était pas urgente, mais qu'une échéance en 2019 était adéquate, de sorte qu'elle avait pris le soin de résilier le bail plusieurs années à l'avance pour que les locataires aient le temps de s'organiser.

j. Entendue par le Tribunal le 3 mars 2016, G_____ , qui s'est déclarée diplômée de l'Ecole hôtelière, a soutenu que si elle venait à reprendre l'exploitation de l'hôtel, elle se consacrerait entièrement à cette nouvelle activité, tandis que son mari continuerait à travailler au café-restaurant de _____ (VD), son objectif étant de développer sa carrière professionnelle et d'augmenter les sources de revenus de son couple, admettant toutefois être consciente du fait que ce projet ne pourrait pas être réalisé dans l'immédiat, et qu'elle souhaitait pouvoir reprendre la gestion de l'hôtel litigieux dès 2019.

Lors de cette même audience, H_____ , dont les parents étaient déjà actifs dans le domaine de l'hôtellerie et restauration, a déclaré que son épouse s'occuperait de la gestion administrative de l'hôtel et lui de la gestion opérationnelle, précisant qu'il envisageait de réduire à 50% son taux de travail dans le café-restaurant de _____ (VD), leur objectif commun étant d'avoir leur propre établissement et de ne plus être employés, indiquant au surplus qu'ils prévoyaient d'engager du personnel à Genève, afin que sa présence à l'hôtel ne soit pas continuellement requise, ajoutant qu'il envisageait de réaliser ce projet dans un délai de cinq à six ans.

Les deux précités ont en outre déclaré que les bailleuses leur avaient déjà proposé de reprendre la gestion de l'hôtel une dizaine d'années auparavant, mais que, ne se sentant pas prêts, faute d'expérience suffisante, ils avaient alors décliné cette offre.

EN DROIT

- 1. 1.1** En vertu de l'art. 328 CPC, une partie peut demander au Tribunal qui a statué en dernière instance la révision de la décision entrée en force.

La demande de révision doit être formée dans les 90 jours à compter de celui où le motif de révision est découvert; la demande est écrite et motivée (art. 329 al. 1 CPC).

1.2 L'art. 125 LTF stipule que la révision d'un arrêt du Tribunal fédéral confirmant la décision de l'autorité précédente ne peut être requise pour un motif qui a été découvert avant le prononcé de l'arrêt et qui aurait pu être invoqué dans une procédure de révision devant l'autorité précédente, de sorte que c'est bien la Cour de céans qui est compétente pour statuer sur la présente demande de révision, quand bien même l'arrêt attaqué fait l'objet d'un recours pendant devant le Tribunal fédéral.

1.3 La demande de révision, interjetée dans les délai et forme prescrits (art. 329 al. 1 CPC), est ainsi recevable.

- 2. 2.1** L'art. 328 CPC énumère les motifs pour lesquels une partie peut demander au Tribunal qui a rendu une décision entrée en force la révision de celle-ci.

En l'espèce, les locataires fondent leur demande de révision sur le premier motif prévu par la disposition précitée, en vertu duquel une partie peut notamment agir en révision d'une décision entrée en force 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 (art. 328 al. 1 let. a CPC).

C'est à juste titre que les demandeurs ont eux-mêmes exclu les autres motifs de révision prévus par cette disposition, notamment celui de la lettre b, lequel stipule que la révision d'une décision entrée en force peut être demandée lorsqu'une procédure pénale établit que celle-ci a été influencée au préjudice du requérant par un crime ou un délit, même si aucune condamnation n'est intervenue, étant précisé que si l'action pénale n'est pas possible, la preuve peut être administrée d'une autre manière (art. 328 al. 1 let. b CPC). En effet, aucune procédure pénale n'a été introduite, en dépit de l'allégation de faux témoignage, de sorte que l'une des conditions de cette disposition fait défaut (arrêt du Tribunal fédéral 5F_20/2014 du 3 novembre 2014 consid. 3).

L'art. 328 al. 1 let. a CPC exige la réalisation de cinq conditions (ATF 143 III 272 consid. 2.2) :

- la partie requérante invoque un ou des faits, ou un ou des moyens de preuve,
- ces faits ou ces moyens de preuve sont pertinents, c'est-à-dire propres à modifier l'état de fait qui est à la base de la décision litigieuse et à conduire à une décision différente en fonction d'une appréciation juridique correcte,
- ces faits ou ces moyens de preuve existaient déjà lorsque le jugement a été rendu, autrement dit, les faits se sont produits jusqu'au moment où, dans la procédure principale, des allégations de faits étaient encore recevables, c'est-à-dire jusqu'au début des délibérations,

- ces faits ou ces moyens de preuve ont été découverts après l'ultime moment où ils pouvaient encore être invoqués dans la procédure principale, et
- la partie requérante n'a pas, malgré toute sa diligence, invoqué ces faits dans la procédure précédente.

2.2 En l'espèce, les demandeurs soutiennent que, suite aux révélations de H_____ du 2 mai 2018, ils ont non seulement eu connaissance du fait que les témoignages de ce dernier et de son épouse n'étaient pas conformes à la vérité - et pouvaient donc être constitutifs d'une infraction pénale -, mais surtout ont pu découvrir que G_____ était en réalité active dans le domaine des soins esthétiques, et non dans le domaine de l'hôtellerie ou de la restauration, contrairement à ce qui avait été soutenu par leur partie adverse tout au long de la procédure.

La question de savoir si ces faits nouveaux se distinguent de la question d'un éventuel faux témoignages - ouvrant la voie à une demande de révision fondée sur l'art. 328 al. 1 let. b CPC, pour autant que les conditions en soient réunies, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, comme il vient d'être vu - et pourraient justifier une demande de révision au sens de l'art. 328 al. 1 let. a CPC peut demeurer indécise, tant il est vrai que, de toute manière, les pièces versées à la présente procédure ne permettent pas d'accréditer la thèse des demandeurs. S'il apparaît en effet que G_____ est active dans le domaine de l'esthétique, elle dispose également d'une formation correspondant à celle qui avait été alléguée dans la procédure litigieuse et a conduit à l'arrêt attaqué, les informations nouvelles n'étant ainsi pas en contradiction avec les faits portés à la connaissance des juges au moment de l'arrêt du 19 juin 2017.

En tout état de cause, il ne ressort pas des pièces produites par les demandeurs que les époux G/H_____ n'avaient pas l'intention de reprendre l'exploitation de l'hôtel F_____, contrairement à ce qu'allèguent les demandeurs.

Dès lors, l'une des conditions de l'art. 328 al. 1 let. a CPC fait défaut, puisque les faits nouveaux ne sont pas pertinents, c'est-à-dire propres à modifier l'état de fait qui est à la base de la décision litigieuse et à conduire à une décision différente en fonction d'une appréciation juridique correcte.

Il découle de ce qui précède qu'aucun des motifs de révision n'entre en ligne de compte. La demande sera dès lors rejetée, sans qu'il ne soit nécessaire d'ordonner la production de pièces ou d'auditionner les parties et/ou des témoins.

- 3.** En vertu de l'art. 128 al. 3 CPC, la partie ou son représentant qui usent de mauvaise foi ou de procédés téméraires sont punis d'une amende disciplinaire de 2'000 fr. au plus.

En l'espèce, si les locataires voient leur demande en révision rejetée, il ne saurait toutefois leur être reproché d'avoir usé de mauvaise foi ou de procédés téméraires.

Il n'y a donc pas lieu de les condamner à une amende au titre de plaideurs téméraires.

4. 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 recevable la demande de révision de l'arrêt de la Cour de justice ACJC/716/2017 du 19 juin 2017 dans la cause C/2090/2015 formée par A_____ SA, B_____ et C_____.

Au fond :

La rejette.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

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

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