

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/25182/2005

ACJC/695/2009

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre d'appel en matière de baux et loyers

AUDIENCE DU LUNDI 15 JUIN 2009

Entre

X_____, demandeur en révision d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 12 septembre 2007, comparant par Me Nils de DARDEL, avocat, rue Verdaine 6, case postale 3215, 1211 Genève 3, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

d'une part,

et

Y_____, défendeur, comparant par Me Jacques BERTA, avocat, rue Versonnex 7, 1207 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du

EN FAIT

- A. Par requête du 13 octobre 2008 adressée au Tribunal des baux et loyers, X_____ a demandé la révision du jugement rendu le 12 septembre 2007 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/25182/2005-2-B l'ayant opposé à Y_____.

Ce jugement, confirmé sur appel par arrêt du 5 mai 2008 de la Cour de céans, a déclaré valable le congé notifié par Y_____, en tant que bailleur, à X_____, une unique prolongation de bail au 31 août 2007 étant accordée au locataire. Il est fondé sur les éléments de fait suivants, en tant qu'ils sont pertinents ici :

En mars 2000, X_____ est devenu locataire d'un appartement de trois pièces situé à la rue _____ à Genève.

Par avis officiel du 29 septembre 2005, le bailleur Y_____ a résilié le bail de X_____. Il a fait valoir les besoins personnels de son fils de 26 ans, encore domicilié chez lui à Nyon.

Dans la procédure qui a suivi, le locataire a notamment soutenu que le motif invoqué n'était qu'un prétexte, contestant que le fils du bailleur ait réellement besoin du logement litigieux; il a en particulier allégué que Y_____ aurait cherché à vendre son immeuble à un tiers, postérieurement au congé, ce qui démontrerait qu'il n'aurait en réalité aucune volonté d'y loger son fils.

Le Tribunal des baux et loyers, et à sa suite la Chambre d'appel, ont rejeté ces arguments. S'agissant du besoin propre du fils du bailleur, les juges ont relevé que plusieurs preuves avaient été administrées, démontrant d'une part que l'intéressé vivait chez son père au moment du congé, et d'autre part sa volonté de déménager à Genève, où il avait trouvé du travail.

S'agissant des démarches entreprises pour vendre l'immeuble, les juges ont considéré, sur la base des témoignages de deux représentants de la régie, qu'elles avaient été effectuées de la propre initiative de ces derniers, sans que le propriétaire n'ait demandé d'agir en ce sens.

- B. Le requérant voit un motif de révision dans la découverte, en septembre 2008, d'une série de pièces inconnues des juges de première instance et d'appel, consistant en un dossier de vente remis en juin 2006 par la régie à un tiers, soit A_____. Il dit également avoir appris, à la même époque, que le fils du bailleur avait déménagé, en cours de procédure, dans un autre logement que celui qu'il partageait avec son père.

Invité à se déterminer sur la demande en révision, Y_____ a adressé au Tribunal des baux et loyers un mémoire déposé le 17 novembre 2008 par lequel il conclut principalement à l'irrecevabilité de la demande, et subsidiairement au

déboutement du demandeur, à la confirmation du jugement litigieux et à la condamnation du demandeur à une amende de procédure pour téméraire plaideur.

Par jugement du 14 janvier 2009, le Tribunal des baux et loyers a déclaré la demande en révision irrecevable, et transmis la cause à la Cour, pour raison de compétence. Il a considéré en bref qu'en application de l'art. 446 LPC, la demande en révision devait être adressée à la juridiction qui a statué, soit en l'espèce à la Cour de céans, dont l'arrêt se serait substitué au jugement du 12 septembre 2007.

Par avis du 5 février 2009, la Chambre d'appel a cité les parties à l'audience du 9 mars 2009.

Le 26 février 2009, X_____ a adressé une écriture à la Cour de céans, par laquelle il conclut, principalement, à la transmission de la cause au Tribunal des baux et loyers, et subsidiairement à ce que la demande en révision soit admise et le congé litigieux annulé.

A l'audience du 9 mars 2009, les parties ne se sont pas présentées, ni personne pour elles. La cause a été gardée à juger.

EN DROIT

1. **1.1** Il convient en premier lieu d'examiner si la Chambre d'appel est compétente pour connaître de la demande en révision, ou si le Tribunal des baux et loyers aurait dû au contraire admettre sa propre compétence.

Selon l'art. 446 LPC, les requêtes en révision sont formées « auprès de la juridiction qui a statué ». Cette disposition est à rapprocher de l'art. 166 al. 2 LPC, selon lequel la demande en révision est portée « devant le tribunal qui a rendu le jugement ».

Lorsqu'une contestation a fait l'objet d'une demande portée devant le juge de première instance puis d'un appel, le justiciable peut hésiter à porter sa demande en révision devant le premier juge ou devant la Cour de justice. Selon la jurisprudence, déterminer en pareil cas la juridiction compétente dépend du caractère ordinaire ou extraordinaire de l'appel ayant conduit à l'arrêt de la Cour. Si la Cour a connu du litige en appel ordinaire, son arrêt s'est substitué à la décision du premier juge, de sorte que la demande en révision devra être dirigée contre cet arrêt. Si la Cour a statué dans le cadre d'un appel extraordinaire, son arrêt s'est limité à l'examen des violations de la loi alléguées; dès lors, un recours en révision fondé sur une circonstance de fait dont la Cour n'a pu connaître devra être porté devant le premier juge (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/ SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, ad art. 154 n. 7).

En l'espèce, l'arrêt de la Cour du 5 mai 2008 porte explicitement sur un jugement rendu en premier ressort (art. 56P LOJ), dans le cadre d'un appel ordinaire. En conséquence, c'est auprès de la Cour de céans qu'est ouverte la voie de la révision, et non auprès du Tribunal des baux et loyers.

1.2 Le demandeur en révision conteste cette interprétation en soutenant que dans un arrêt du 18 juin 1984 (paru à la Semaine judiciaire 1984, pp. 607 et suivantes), la Cour avait admis sa compétence parce que le dispositif de son arrêt avait modifié le jugement précédent. Comme, en l'espèce, la Cour a rejeté l'appel et confirmé le jugement sans le réformer, il faudrait, selon le demandeur, en déduire que la demande en révision doit être examinée par les juges de première instance.

Ce raisonnement est erroné. En effet, dans l'arrêt de juin 1984 visé ici, la Cour de céans a relevé que la procédure litigieuse avait fait l'objet d'un jugement rendu en premier ressort. En conséquence, c'est nécessairement par la voie d'un appel ordinaire que la Cour avait statué. Son arrêt s'était alors substitué au jugement de première instance, compte tenu de la nature ordinaire de la voie d'appel ouverte aux parties. C'est bel et bien sur la base de cette constatation que la Cour s'est considérée comme compétente pour connaître de la demande en révision (cf. SJ 1984 p. 610–611, consid. 1 de l'arrêt). Les arrêts de 1943 (parus in SJ 1945 p. 17 et 22), cités par l'arrêt de la Cour du 18 juin 1984, vont dans le même sens. Ce qui est déterminant, c'est la question de savoir si le jugement frappé d'appel a été rendu en premier ou en dernier ressort (cf., en particulier SJ 1945 p. 25), ouvrant ainsi la voie de l'appel ordinaire, ou au contraire uniquement celle de l'appel extraordinaire. En définitive, le contenu matériel du dispositif rendu par la Cour, à savoir si l'appel est rejeté ou admis, et dans ce cas, partiellement ou en totalité, est sans pertinence pour déterminer l'autorité compétente pour connaître d'une demande en révision.

Il faut dès lors en déduire que c'est à juste titre que le premier juge s'est déclaré incompétent pour connaître de la demande en révision ici en cause. Quant à la transmission d'office à la Cour de céans, elle découle de l'art. 448 LPC et n'est pas contestée.

2. C'est à tort que le demandeur invoque l'obligation des cantons d'instituer un double degré de juridictions, découlant de l'art. 75 LTF, dans la mesure où cette disposition concerne les juridictions ordinaire de recours (cf. titre du chapitre 3, avant l'art. 72 LTF), et non pas la voie extraordinaire que constitue la demande de révision (sur la nature extraordinaire de la révision, cf. HOHL, Procédure civile, tome II, Berne 2002, p. 276).
3. **3.1** Le demandeur fonde sa demande en révision sur les motifs de l'art. 157 let. a et d LPC. Il soutient s'être fait remettre à fin septembre 2008 le dossier de vente adressé en juin 2006 à A_____, ce qui lui ouvrirait, selon lui, la voie de la

révision compte tenu de la nouveauté de ce moyen de preuve. De plus, le fils du bailleur ayant déménagé, en cours de procédure, dans un autre appartement que celui qui fait l'objet du litige, ce serait sur la base de fausses déclarations qu'un besoin propre aurait été retenu.

3.2 Pour ouvrir la voie de la révision, la ou les pièces visées à l'art. 157 let. a LPC doivent être décisives, c'est-à-dire, dans un examen de causalité abstraite, être de nature à modifier la décision attaquée et à déterminer chez le juge une conviction différente. L'élément probant doit avoir une importance assez grande pour modifier l'opinion des juges. Lesdites pièces doivent également avoir fait l'objet d'une forme de rétention, soit par la force majeure, soit par la partie qui a obtenu le jugement. Cette exigence implique notamment que l'on ne puisse reprocher au demandeur en révision son manque de diligence durant la procédure ordinaire. Ainsi, une partie ne peut se prévaloir de la rétention d'une pièce si, en connaissant l'existence et, de manière relativement précise, son contenu, ce plaideur n'a pas agi en temps utile selon la voie de l'art. 186 al. 2 LPC pour en obtenir la production (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., ad art. 157, n. 10).

3.3 En l'espèce, il apparaît d'emblée que ces deux conditions du caractère décisif des pièces invoquées et de l'absence de violation du devoir de diligence font défaut.

3.3.1 S'agissant tout d'abord du caractère décisif du dossier de vente, il convient d'observer que la réalité dudit dossier n'a pas été niée par les premières décisions. Les juges n'y ont toutefois pas vu la démonstration d'un comportement contradictoire, et partant abusif, du bailleur, dans la mesure où deux représentants de la régie ont expliqué, sous serment, que ce document avait été établi de leur propre initiative, sans instructions du propriétaire. Sur ce point, les pièces produites au stade de la révision consistent en un dossier de vente contenant tous les documents habituels (extrait du registre foncier, état locatif, plans et coupes de l'immeuble, etc...), ainsi qu'un courrier du 21 juin 2006 de la régie (pièce 5, dem.) adressé à la personne intéressée par une éventuelle acquisition. Or, cette correspondance du 21 juin 2006 précise expressément que « l'immeuble n'est actuellement pas en vente », avec toutefois la mention que « le propriétaire pourrait être amené à le vendre au prix de : CHF 5'500'000 ». Ni ce courrier, ni les autres documents produits, ne permettent de retenir que le bailleur ait été au courant des démarches entreprises par les responsables de la régie. Au contraire, la régie indique dans sa correspondance du 21 juin 2006 que l'immeuble n'est pas à vendre et utilise le conditionnel au moment d'articuler un prix. Ces précautions tendent dès lors à conforter les déclarations déjà recueillies devant les juges précédents, à savoir que c'est à la seule initiative de la régie qu'un dossier de vente avait été transmis à un potentiel acquéreur.

En réalité, le demandeur en révision procède par extrapolation en soutenant que le dossier de vente contient des informations de nature confidentielle dont la transmission à des tiers nécessiterait le consentement du propriétaire. Même si l'on peut s'interroger sur les éventuelles libertés prises par la régie à l'égard de son mandant, le demandeur ne fait là que d'avancer une hypothèse, qui continue d'être contredite par les preuves réunies au cours de la précédente procédure. Ce faisant, le demandeur sort manifestement du cadre de la révision, qui doit, en tant que voie de droit extraordinaire, se fonder sur des vices graves, à interpréter restrictivement (cf. BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., ad art. 159, n. 9), et non pas simplement conduire à offrir aux parties, à répétées reprises, un droit à une nouvelle appréciation des preuves déjà administrées.

3.3.2 Il ressort ensuite clairement du dossier de la cause C/25182/2005 devant le Tribunal des baux et loyers que le demandeur en révision a formellement « offert de prouver », déjà avec sa demande de juin 2006, qu'un dossier de vente de l'immeuble avait été établi par la régie, proposant un prix de vente de 5,5 millions de francs, pour un revenu locatif de 282'000 fr. (cf. écritures du demandeur du 26.6.2006, p. 8). A l'audience d'enquête du 2 février 2007, un représentant de la régie a été entendu comme témoin (B_____, témoin n° 4), et a confirmé ces informations. Ainsi, non seulement l'existence dudit dossier de vente, mais également son auteur (la régie), son destinataire (A_____), ainsi que ses éléments principaux (prix demandé, revenu locatif brut, rendement brut) étaient connus des parties, dès la première instance. Sur cette base, on ne voit pas ce qui a empêché l'intéressé de requérir, en temps utile, la production de l'ensemble du dossier de vente, en application de l'art. 186 al. 2 LPC. A l'évidence, un manque de diligence peut lui être reproché sur ce point, ce d'autant plus qu'il a renoncé à l'audition, en qualité de témoin, de A_____ (cf. pv aud 7.2.2007, p. 3), qui aurait pu apporter quelques précisions sur les circonstances dans lesquelles le dossier de vente lui est parvenu.

En tant qu'elle est fondée sur la production du dossier de vente transmis par la régie en juin 2006, la demande en révision est dès lors infondée.

3.3.3 Quant à l'apparent déménagement du fils du bailleur, on peine à comprendre quel motif de révision il réaliserait. Les faits pertinents retenus par les juges précédents, à savoir que le propriétaire de l'immeuble a un fils en âge d'acquérir son indépendance et désireux de se loger dans l'appartement litigieux, n'ont pas été établis par « surprise ou machination frauduleuse », ni à la suite d'un faux témoignage. Ils ne sont même pas remis en cause par le fait que le jeune homme ait trouvé un logement à Nyon, dans la mesure où il peut toujours souhaiter venir s'installer à Genève, ainsi que le défendeur l'affirme dans ses écritures de réponse.

Il faut également rappeler que le caractère abusif ou non du congé s'apprécie au moment où le congé est donné (cf. par exemple arrêt du Tribunal fédéral du 8 septembre 2004 dans la cause 4C.176/2004, consid. 2.1), de sorte que le déménagement, en cours de procédure, du proche auquel l'appartement litigieux est destiné n'est, à lui seul, pas déterminant pour déterminer la prétendue mauvaise foi du bailleur.

4. Aucun des motifs invoqués n'étant réalisé, la demande en révision est irrecevable. Il n'y a pas lieu de prononcer une amende pour téméraire plaideur, le défendeur n'y concluant d'ailleurs qu'à titre subsidiaire.
5. La procédure est gratuite en ce sens qu'il n'est pas perçu d'émoluments ni alloué de dépens (art. 447 LPC).
6. Le litige initial portant sur la validité d'une résiliation de bail, dont le loyer annuel est de 10'944 fr., la valeur litigieuse au sens de la LTF paraît supérieure à 15'000 fr. (cf. not. SJ 2001 I p. 17, consid. 1a). En tant qu'elle se fonde sur le droit cantonal de procédure, la présente décision est uniquement susceptible de faire l'objet d'un recours constitutionnel subsidiaire.

* * * * *

PAR CES MOTIFS

LA COUR

Déclare irrecevable la demande en révision formée le 13 octobre 2008 par X_____ et portant sur l'arrêt ACJC/577/2008 rendu le 5 mai 2008 par la Cour de justice dans la cause C/25182/2005 opposant le demandeur en révision à Y_____.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur François CHAIX, président; Mesdames Marguerite JACOT-DES-COMBES et Florence KRAUSKOPF, juges; Messieurs Alain MAUNOIR et Pierre DAUDIN, juges assesseurs; Madame Muriel REHFUSS, greffier.

Le président :

François CHAIX

Le greffier :

Muriel REHFUSS

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire.

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.