

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/29255/2010

ACJC/128/2016

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 8 FÉVRIER 2016**

Entre

**A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 20 mai 2015, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, 1207 Genève, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile,

et

**B**\_\_\_\_\_ et **C**\_\_\_\_\_, domiciliés \_\_\_\_\_, (GE), et **D**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, Genève, intimés, comparant tous les trois par Me Andreas FABJAN, avocat, rue Ferdinand-Hodler 13, 1207 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 10 février 2016.

---

## EN FAIT

- A.** Par jugement du 20 mai 2015, communiqué par pli du 21 mai 2015, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré irrecevable la demande en révision formée par A\_\_\_\_\_ (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

Les premiers juges ont considéré que les indications données par D\_\_\_\_\_ à l'audience du 4 décembre 2014 devant la 2ème chambre du Tribunal ne permettaient pas la révision du jugement d'accord JTBL/\_\_\_\_\_ du 4 septembre 2012, comme le requérait A\_\_\_\_\_. Ces indications étaient postérieures au jugement précité et ce dernier était le résultat d'un accord global conclu par les parties pour mettre fins aux deux procédures en cours qui les opposaient.

La demande en révision n'étant pas recevable, les premiers juges ont débouté A\_\_\_\_\_ de sa demande d'effet suspensif.

- B. a.** Par acte déposé le 22 juin 2015 au greffe de la Cour de justice (ci-après : la Cour), A\_\_\_\_\_ (ci-après : le recourant ou le locataire) forme recours contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation.

Il conclut, préalablement, à l'octroi de l'effet suspensif au recours et, principalement, à la recevabilité de sa demande en révision, à l'invalidation, et à l'annulation du jugement d'accord du Tribunal du 4 septembre 2012 JTBL/\_\_\_\_\_ et à l'annulation de la résiliation de bail du 30 novembre 2010. Subsidiairement, il conclut à l'octroi d'une prolongation de bail de 6 ans.

Il fait grief aux premiers juges d'avoir violé l'art. \_\_\_\_\_8 al. 1 let. a et c CPC et son droit d'être entendu et constaté de manière manifestement inexacte les faits, ainsi que de l'avoir débouté de sa demande d'effet suspensif sans décision incidente et avec une motivation insuffisante.

Outre une procuration et le jugement querellé, le recourant produit sa réplique du 15 mai 2015 déposée devant le Tribunal.

**b.** C\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ (ci-après : les intimés ou les bailleurs) concluent au rejet du recours et à la confirmation du jugement querellé.

**c.** Par réplique du 21 septembre 2015, le recourant a persisté dans ses conclusions.

**d.** Les intimés renonçant à dupliquer, les parties ont été avisées le 29 septembre 2015 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Il résulte du dossier les faits pertinents suivants :

**a.** Le 1<sup>er</sup> juin 2010, D\_\_\_\_\_, son fils B\_\_\_\_\_ et l'épouse de ce dernier, C\_\_\_\_\_, ont fait l'acquisition d'une parcelle sise \_\_\_\_\_.

**b.** A cette occasion, ils ont repris, en qualité de bailleurs, le contrat de bail tacite qui liait l'ancien propriétaire à A\_\_\_\_\_, en qualité de locataire, et portant sur la location d'une surface de 140 m<sup>2</sup> dans l'immeuble sis au \_\_\_\_\_, jouxtant la villa habitée par les époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_.

**c.** Le loyer annuel a été fixé en dernier lieu à 27'600 fr. et les locaux loués étaient destinés à l'usage d'un atelier de carrosserie.

**d.** Par avis de résiliation du 30 novembre 2010, les bailleurs ont résilié le bail pour le 30 juin 2011 au motif de leurs besoins propres.

**e.** Par requête du 20 décembre 2010, A\_\_\_\_\_ a contesté la résiliation auprès de la COMMISSION DE CONCILIATION EN MATIERE DE BAUX ET LOYERS (ci-après : la CCBL), enregistrée sous cause n° C/29255/2010.

**f.** L'affaire n'ayant pas pu être conciliée à l'audience du 17 mai 2011, elle a été reconvoquée en audience de décision.

**g.** Le 14 décembre 2011, les propriétaires ont été informés par le Département des constructions et des technologies de l'information du canton de Genève (actuellement Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie) qu'une mise à l'enquête publique se rapportant au projet d'extension des lignes du tramway Cornavin-Onex-Bernex (TCOB) était en cours.

**h.** A l'audience de décision du 1<sup>er</sup> mars 2012 devant la CCBL, les bailleurs ont invoqué l'article 42 LEx, interdisant à l'exproprié d'accomplir des actes de disposition, de droit ou de fait, sans le consentement de l'expropriant, dans la mesure où ceux-ci seraient susceptibles de rendre l'expropriation plus onéreuse.

**i.** Les bailleurs ont demandé la validation du congé. Ils ont exposé que D\_\_\_\_\_ serait mis à la retraite à la fin 2013 et souhaitait pouvoir continuer son activité de garagiste sur sa propre parcelle, dans les locaux loués à A\_\_\_\_\_. De son côté, l'épouse de D\_\_\_\_\_ souhaitait profiter des locaux pour pouvoir s'occuper, sur place, de ses petits-enfants.

**j.** Par décision n° \_\_\_\_\_ du 1<sup>er</sup> mars 2012 dans la cause C/29255/2010, la CCBL a déclaré valable le congé notifié le 30 novembre 2010 à A\_\_\_\_\_ et a accordé à ce dernier une première prolongation de son bail jusqu'au 30 juin 2014 ainsi que le droit de solliciter une deuxième prolongation de bail.

A l'appui de sa décision, la CCBL a retenu que les motifs de résiliation invoqués par les Consorts \_\_\_\_\_ dans l'avis de résiliation du bail du 30 novembre 2010 étaient réels et conformes à la bonne foi.

---

La CCBL a considéré que les besoins propres des bailleurs consistant à jouir pleinement de leur propriété pour exercer une activité durant la retraite et s'occuper des petits-enfants, étaient justifiables. Elle a relevé que le projet lié aux travaux d'extension des lignes de tramway (TCOB) était concret et entraînerait la privation de l'accès au local abritant la carrosserie.

**k.** Les Consorts \_\_\_\_\_ ont notifié un nouveau congé à A\_\_\_\_\_ le 13 avril 2012 avec effet au 31 décembre 2012, en raison du début des travaux d'extension du tram sur la ligne Cornavin-Onex-Bernex, congé contesté par le locataire devant la CCBL.

**l.** Les Consorts \_\_\_\_\_, contestant la décision n° \_\_\_\_\_ du 1<sup>er</sup> mars 2012 dans la cause n° C/29255/2010, ont saisi le Tribunal le 18 mai 2012, concluant à ce que ce dernier accorde à A\_\_\_\_\_ une unique prolongation de bail échéant au plus tard le 31 décembre 2012.

A\_\_\_\_\_ n'a pour sa part pas contesté la décision n° \_\_\_\_\_ de la CCBL.

**m.** Quelques semaines plus tard, les parties ont fait parvenir des conclusions d'accord globales au Tribunal de sorte que, statuant d'accord entre les parties par jugement n° JTBL/\_\_\_\_\_ du 4 septembre 2012, le Tribunal a :

- donné acte aux Consorts \_\_\_\_\_ de ce qu'ils acceptaient la décision n° \_\_\_\_\_ du 1<sup>er</sup> mars 2012 de la CCBL ;
- donné acte aux Consorts \_\_\_\_\_ de ce que le congé notifié le 13 avril 2012 avec effet au 31 décembre 2012, en raison du début des travaux d'extension du tramway sur la ligne Cornavin-Onex-Bernex, était retiré, par courrier adressé à la CCBL ;
- donné acte à A\_\_\_\_\_ de ce qu'il renonçait à faire valoir toute prétention à l'encontre des Consorts \_\_\_\_\_ s'agissant de l'exécution des travaux d'extension du tramway sur la ligne Cornavin-Onex-Bernex.

**n.** Suite à l'échec de la tentative de conciliation devant la CCBL, A\_\_\_\_\_ a déposé le 8 juillet 2014 une requête en deuxième prolongation de bail devant le Tribunal (C/\_\_\_\_\_).

**o.** A l'audience du 4 décembre 2014 dans cette procédure de deuxième prolongation de bail, D\_\_\_\_\_ a indiqué qu'il avait atteint l'âge de la retraite et qu'il continuait d'exercer une activité professionnelle à un taux de 80% à 100% en tant que garagiste au E\_\_\_\_\_.

Il a expliqué qu'il souhaitait récupérer les locaux sis \_\_\_\_\_, afin qu'une partie de ceux-ci soit utilisée par le E\_\_\_\_\_ pour des activités d'entrepôt et de stationnement de véhicules. Le reste des locaux serait utilisé par son épouse pour

y installer son atelier de peinture et réfection de meubles, hobby auquel elle consacrait 2 à 3 jours par semaine. A cette époque, celle-ci exerçait ce hobby à son domicile, mais le fait de pouvoir installer un atelier au \_\_\_\_\_ lui permettrait d'avoir plus d'espace et d'être sur place à Bernex, où elle gardait ses petits-enfants âgés de 6 et 9 ans.

**p.** Par courrier du 26 février 2015, A\_\_\_\_\_ a déclaré invalider l'accord trouvé en septembre 2012 devant le Tribunal et homologué par jugement JTBL/\_\_\_\_\_ du 4 septembre 2012.

Il a invoqué l'erreur essentielle (voire le dol), affirmant que D\_\_\_\_\_ avait fourni un motif erroné à l'appui de la résiliation du contrat de bail.

**q.** Le 27 février 2015, A\_\_\_\_\_ a déposé devant le Tribunal une requête en révision du jugement n° JTBL/\_\_\_\_\_ du 4 septembre 2012.

Préalablement, il a conclu à ce que le Tribunal accorde l'effet suspensif à la demande en révision.

A titre principal, il a conclu à ce que le Tribunal :

- déclare valable la requête en révision ;
- constate l'invalidation par A\_\_\_\_\_ de l'accord ayant donné lieu au jugement n° JTBL/\_\_\_\_\_ rendu par le Tribunal le 4 septembre 2012 ;
- annule ce jugement ;
- et statuant à nouveau, annule la résiliation de bail du 30 novembre 2010.

Subsidiairement, il a conclu à ce que le Tribunal lui octroie une prolongation de bail d'une durée de 6 ans.

A l'appui de ses conclusions, il a fait valoir qu'il avait accepté de trouver un arrangement devant le Tribunal en se fiant de bonne foi aux dires des bailleurs, en ce sens que D\_\_\_\_\_ voulait disposer de l'atelier de carrosserie après fin 2013, date à laquelle il atteindrait l'âge de la retraite. Or, il s'était avéré que ce dernier continuait en réalité à exercer une activité professionnelle à un taux de 80% à 100%, en tant que garagiste au sein du E\_\_\_\_\_, dont il était le directeur. Il en découlait que les bailleurs avaient menti et caché le réel motif de la résiliation du contrat de bail.

**r.** Par jugement n° JTBL/\_\_\_\_\_ du 15 avril 2015 dans la cause C/\_\_\_\_\_, le Tribunal a rejeté la requête de suspension de l'instruction de la cause de A\_\_\_\_\_, a refusé à ce dernier une seconde prolongation de bail et a débouté les parties de toutes autres conclusions.

---

s. Dans leurs écritures responsives du 17 avril 2015, C\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ ont conclu au déboutement de A\_\_\_\_\_ de ses conclusions. Ils ont également conclu à ce que le Tribunal constate que ce dernier procédait de mauvaise foi et de façon téméraire, de sorte qu'il y avait lieu de le condamner à une amende disciplinaire.

Ils ont confirmé que D\_\_\_\_\_ avait bel et bien atteint l'âge de la retraite en octobre 2013, mais qu'il continuait à travailler à un taux diminué. Pendant toute sa carrière, il avait exploité deux établissements en parallèle, soit d'une part la F\_\_\_\_\_ dont il était le propriétaire et qui employait 9 à 12 collaborateurs, et d'autre part le E\_\_\_\_\_, lequel employait trois mécaniciens.

Il avait cédé la F\_\_\_\_\_, qui constituait son activité principale, aussitôt après avoir atteint l'âge de la retraite et il continuait d'exploiter le E\_\_\_\_\_.

Les Consorts \_\_\_\_\_ ont répété leurs explications relatives à leurs besoins propres sur les locaux concernés. Ils ont souligné le fait que la motivation du congé n'avait jamais varié durant toutes ces années.

t. Par pli du 20 avril 2015, le Tribunal a communiqué à A\_\_\_\_\_ la réponse du 17 avril 2015 des Consorts \_\_\_\_\_.

u. Au surplus, les faits pertinents suivants ressortent des pièces produites devant le Tribunal :

- D\_\_\_\_\_ est né le \_\_\_\_\_ 1948.

- Selon un extrait du Registre du commerce, la société F\_\_\_\_\_ a été cédée le 29 octobre 2013 à G\_\_\_\_\_, qui en était devenu administrateur avec signature individuelle.

- La société E\_\_\_\_\_ est toujours en mains des époux D\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_, le premier cité étant directeur avec signature individuelle.

v. Par ordonnance du 6 mai 2015, le Tribunal a invité les parties à produire, dans son intégralité, la décision de la CCBL n° \_\_\_\_\_ du 1<sup>er</sup> mars 2012 dans la présente cause.

w. La cause a été gardée à juger à réception le 8 mai 2015 de la pièce requise par envoi des bailleurs du 7 mai 2015.

x. Le 15 mai 2015, A\_\_\_\_\_ a également communiqué au Tribunal la pièce requise annexée à un mémoire de réplique.

---

## EN DROIT

1. **1.1** La décision sur la demande en révision peut faire l'objet d'un recours (art. 3 \_\_\_\_\_ CPC).

Selon la majorité de la doctrine, il s'agit d'un recours au sens strict (fondé sur les art. 319 ss CPC), indépendamment de la valeur litigieuse qui est en cause. L'art. 3 \_\_\_\_\_ CPC ne s'applique toutefois qu'aux décisions sur l'admissibilité de la révision et non à celles, au fond, qui pourraient être prises ultérieurement lorsque la révision est admise, ces dernières demeurant sujettes à appel ou recours en fonction de la valeur litigieuse ou de la nature de la décision dont la révision est demandée. Sont ainsi toujours soumises au recours les décisions finales qui déclarent irrecevable ou infondée la demande de révision ainsi que les décisions incidentes, rendues séparément et avant la nouvelle décision sur le fond, qui admettent le principe de la révision (ACJC/342/2014 du 14 mars 2014 et les références citées).

**1.2** Selon l'art. \_\_\_\_\_ 1 al. 1 et 3 CPC, le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier de recours.

Le recours a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 321 al. 1 et 3 CPC). Il est ainsi recevable.

**1.3** Le recours est recevable pour la violation du droit et la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 let. a et b CPC).

2. Le recours ne suspend pas la force de chose jugée et le caractère exécutoire de la décision attaquée (art. 325 al. 1 CPC). L'instance de recours peut suspendre le caractère exécutoire (art. 325 al. 2 CPC).

En l'espèce, les conditions d'une suspension de l'effet exécutoire du jugement ne sont pas réalisées, le recourant n'établissant pas l'existence d'un préjudice difficilement réparable (art. 315 al. 5 CPC par analogie).

3. **3.1** Le recourant fait grief aux premiers juges d'avoir constaté de manière manifestement inexacte les faits et d'avoir violé son droit d'être entendu. Selon le recourant, ceux-ci n'ont pas pris en considération sa réplique du 15 mai 2015, dans laquelle il avait expliqué avoir été induit en erreur lors de la conclusion de la transaction judiciaire entre les parties par l'attitude mensongère des Consorts \_\_\_\_\_.

**3.2** Compris comme l'un des aspects de la notion générale de procès équitable au sens des art. 29 ss Cst., le droit d'être entendu garantit notamment le droit pour une partie à un procès de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos, que celle-ci contienne ou non des

nouveaux éléments de fait ou de droit, et qu'elle soit ou non concrètement susceptible d'influer sur le jugement à rendre. Il appartient en effet aux parties, et non au juge, de décider si une prise de position ou une pièce nouvellement versée au dossier contient des éléments déterminants qui appellent des observations de leur part. Toute prise de position ou pièce nouvelle versée au dossier doit ainsi être communiquée aux parties pour leur permettre de décider si elles veulent ou non faire usage de leur faculté de se déterminer (ATF 137 I 195 consid. 1 p. 197 et les références citées). Dans les procédures judiciaires, ce droit existe que la cause soit ou non soumise à l'art. 6 § 1 CEDH, l'art. 29 Cst. devant, sous cet angle, être interprété de la même manière (ATF 138 I 154 consid. 2.3.3 p. 157; 133 I 100 consid. 4.4 à 4.6 p. 103 ss et les arrêts cités).

La dénomination "droit à la réplique" ou "droit de répliquer" doit être comprise largement. Elle vise le droit conféré à la partie de se déterminer sur «toute prise de position» versée au dossier, quelle que soit sa dénomination procédurale (réponse, réplique, prise de position, etc.); même si le juge a renoncé à ordonner un nouvel échange d'écritures, il doit néanmoins transmettre cette prise de position aux autres parties (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_535/2012 du 6 décembre 2012 consid. 2.3; 8C\_104/2012 du 26 juin 2012 consid. 3.1). Il appartient au Tribunal de garantir dans tous les cas que le droit de répliquer puisse être effectivement exercé (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_142/2012 du 18 décembre 2012 consid. 2.4).

Lorsque la partie est représentée par un avocat, la jurisprudence du Tribunal fédéral considère que le droit de répliquer n'impose pas à l'autorité judiciaire l'obligation de fixer un délai à la partie pour déposer d'éventuelles observations. On peut attendre de l'avocat à qui une détermination ou une pièce est envoyée pour information qu'il connaisse la pratique selon laquelle, s'il entend prendre position, il le fasse directement ou demande à l'autorité de lui fixer un délai pour ce faire; sinon, il est réputé avoir renoncé à se prononcer (cf. ATF 133 I 100 consid. 4.8 p. 105 et les arrêts cités, confirmé notamment par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C\_142/2012 du 18 décembre 2012 consid. 2.2). Pour que le droit à la réplique soit garanti, il faut toutefois que le tribunal laisse un laps de temps suffisant à l'avocat, entre la remise des documents et le prononcé de sa décision, pour que le mandataire ait la possibilité de déposer des observations s'il l'estime nécessaire à la défense des intérêts de son client. Un délai de trois semaines entre la transmission de la prise de position et le prononcé de l'arrêt a été jugé comme suffisamment long pour permettre au mandataire de la partie de formuler des observations ou à tout le moins de demander à l'autorité qu'elle lui fixe un délai pour ce faire (arrêt de la CourEDH Joos c/ Suisse du 15 novembre 2012, § 27 ss, en particulier § 30-32) Dans une affaire similaire, un délai d'un mois, bien qu'incluant les fêtes de fin d'année, a été également considéré comme suffisant (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_142/2012 du 18 décembre 2012 consid. 2.5). Au contraire, dans l'arrêt publié aux ATF 137 I 195 ss, le Tribunal fédéral a estimé

qu'un délai de dix jours ne suffisait pas à garantir l'exercice du droit de répliquer (arrêt précité consid. 2.6 p. 199).

Le droit d'être entendu impose au juge de motiver sa décision. Il n'a toutefois pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties mais peut au contraire, se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige (ATF 138 IV 81 consid. 2.2).

**3.3** En l'espèce, le Tribunal n'a pas indiqué dans son jugement que le recourant avait déposé le 15 mai 2015 un mémoire de réplique. Cette réplique n'a cependant pas été écartée du dossier ni déclarée irrecevable et le seul fait que le Tribunal ne l'ait pas mentionnée n'implique pas qu'elle n'a pas été prise en compte.

En effet, le Tribunal n'était pas tenu d'indiquer dans son jugement les arguments figurant dans la réplique du recourant car cette dernière ne contenait aucun élément nouveau pertinent pour l'issue du litige

La procédure a permis d'établir de manière complète les faits relatifs aux motifs du congé du 30 novembre 2010. De son côté, le recourant a pu pleinement faire valoir sa position, contrairement à ce qu'il soutient. Le fait en question mentionné dans la réplique et répété dans le recours, soit l'erreur du recourant du fait de l'attitude mensongère des bailleurs, a été pris en considération par les premiers juges, même s'il n'a pas été retenu à raison (cf. 4.5 et 4.6 ci-après), du fait que le recourant l'avait déjà fait valoir dans sa demande en révision.

En tout état de cause la Cour relèvera que le Tribunal a communiqué à A\_\_\_\_\_ par pli du 20 avril 2015 la réponse du 17 avril 2015 des Consorts \_\_\_\_\_. Or, ce n'est qu'en date du 15 mai 2015 que A\_\_\_\_\_ a déposé un mémoire de réplique devant le Tribunal, soit plus de trois semaines après ce qui est tardif à teneur de la jurisprudence précitée.

Les premiers juges n'ont dès lors pas constaté de manière inexacte les faits, ni violé le droit d'être entendu du recourant, comme celui-ci le soutient à tort.

**3.4** Le recourant fait grief aux premiers juges d'avoir violé son droit d'être entendu, également en le déboutant de sa demande d'effet suspensif sans décision incidente et avec une motivation insuffisante.

**3.5** La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.) le devoir pour le juge de motiver sa décision, afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et exercer son droit de recours à bon escient. Pour répondre à ces exigences, le juge doit mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 135 III 513 consid. 3.6.5 et 134 I 83 consid. 4.1).

Ainsi, les parties doivent pouvoir connaître les éléments de fait et de droit retenus par le juge pour arriver au dispositif (TAPPY, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 7 ad art. 238 CPC).

Une motivation insuffisante constitue une violation du droit d'être entendu, que la juridiction supérieure peut librement examiner aussi bien en appel que dans le cadre d'un recours au sens des art. 319 ss CPC (TAPPY, op. cit., n. 18 ad art. 239 CPC).

Toute violation du devoir de motivation ne justifie pas une annulation d'une décision inférieure. Lorsqu'elle applique librement et d'office le droit, la juridiction supérieure peut parfois simplement la corriger en substituant une autre motivation à celle, manquante ou déficiente, du premier juge (TAPPY, op. cit., n.18 ad art. 239).

**3.6** Par même jugement du 20 mai 2015, les premiers juges ont déclaré irrecevable la demande en révision du recourant et, pour ce motif, débouté celui-ci de sa demande d'effet suspensif.

Même succincte, cette motivation est justifiée et suffisante. Le rejet de l'effet suspensif n'appelait pas plus d'explications et le recourant était en mesure de comprendre les motifs du rejet et, le cas échéant, de contester utilement cette décision.

L'ouverture des débats pour statuer sur ce point n'était pas non plus nécessaire, contrairement à ce que soutient le recourant.

Le droit d'être entendu du recourant n'a donc pas été violé sur ce point non plus.

- 4. 4.1** Le recourant fait grief aux premiers juges d'avoir violé l'art. 328 al. 1 let. a et c CPC, en ne retenant pas qu'il avait été trompé par les déclarations des Consorts \_\_\_\_\_ lors de la conclusion du jugement d'accord du 4 septembre 2012. Il soutient que seul D\_\_\_\_\_ avait invoqué son besoin propre d'utiliser les locaux concernés pour y déployer une activité à sa retraite.

Or, selon le recourant, D\_\_\_\_\_ continue à travailler entre 80% et 100%, n'ayant en réalité pas cessé son activité au E\_\_\_\_\_, et voudrait utiliser les locaux concernés pour une autre activité que celle de ce garage.

Le recourant soutient que ce fait existait déjà le 4 septembre 2012, mais il ne l'avait découvert qu'à l'audience du 4 décembre 2014. En outre, le fait que D\_\_\_\_\_ ait atteint l'âge de sa retraite n'était pas en soit pertinent et le besoin de G\_\_\_\_\_ d'effectuer de la peinture n'aurait pas été suffisant pour admettre un besoin propre justifiant un congé.

**4.2** Une partie peut demander la révision de la décision entrée en force au tribunal qui a statué en dernière instance, notamment 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 de faits et moyens de preuve postérieurs à la décision (art. \_\_\_\_\_ 8 al. 1 let. a CPC).

La révision ne peut être demandée que pour des *noviter reperta*, soit des faits ou des preuves préexistants révélés a posteriori, et non pas pour des faits ou des preuves nés après coup. Entrent en ligne de compte, pour que la révision soit ordonnée, les faits et les preuves qui démontrent à eux seuls, ou mis en parallèle avec d'autres éléments du dossier, l'inexactitude ou le caractère incomplet de la base factuelle du jugement entrepris, sans qu'il y ait lieu de décider, dans la phase du rescindant, si le jugement doit être modifié, mais uniquement si les éléments nouveaux justifient une réouverture de l'instance pour nouvelle décision sur l'état de fait complété. Le point central de la révision est l'ignorance, du côté de la partie non fautive potentiellement lésée, d'un élément qui aurait été susceptible d'influer sur l'issue de la cause (SCHWEIZER, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 5, 17, 21 et 28 ad art. 328 CPC).

**4.3** Une partie peut demander la révision de la décision entrée en force lorsqu'elle fait valoir que le désistement d'action, l'acquiescement ou la transaction judiciaire n'est pas valable.

Il faut comprendre par les termes « pas valable » une invalidité au sens du droit privé, telle qu'une incapacité de discernement, un dissentiment latent ou patent, un vice de la volonté, dol, erreur, crainte fondée, ou une lésion voire une immoralité cachée par exemple, voire encore un engagement excessif (SCHWEIZER, op. cit., n. 37 ad art. 328 CPC).

Pour ce qui est des transactions, il faut garder à l'esprit qu'une transaction se conclut sur la base de concessions réciproques faites en considération des risques inhérents à la procédure. Ce n'est donc pas à la légère que le juge de la révision admettra l'invalidité d'une transaction (SCHWEIZER, op. cit., n. 38 ad art. 328 CPC).

**4.4** La révision fonctionne en deux temps, le rescindant et le rescisoire, et la démarche est la même qu'il s'agisse de faits ou de preuves nouvellement découverts : dans la première phase (rescindant), l'autorité de jugement doit se demander si les éléments nouveaux (faits ou preuves) apportés par le requérant sans retard fautif de sa part, supposés présentés en temps utile, auraient été de nature à conduire à un résultat différent. Si la réponse est affirmative, les éléments nouvellement admis sont intégrés au dossier et l'autorité statue dans une deuxième phase (rescisoire) sur un dossier enrichi, ce qui peut le conduire soit à maintenir sa position initiale, soit à s'en écarter. Entrent donc en ligne de compte, pour que la révision soit ordonnée, les faits et les preuves qui démontrent à eux seuls, ou mis

---

en parallèle avec d'autres éléments du dossier, l'inexactitude ou le caractère incomplet de la base factuelle du jugement entrepris, sans qu'il y ait lieu de décider, dans cette première phase, si le jugement doit être modifié, mais uniquement si les éléments nouveaux justifient une réouverture de l'instance pour nouvelle décision sur l'état de fait complété (SCHWEIZER, op. cit., n. 27-28 ad art. 328 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, p. 456 n. 2537-2539).

Si aucun élément nouveau ne justifie une réouverture de l'instance à l'issue de la phase du rescindant, cette phase se termine par une décision d'irrecevabilité, et non par une décision au fond. En revanche, si cette condition est remplie, les éléments nouvellement admis sont intégrés au dossier et l'autorité statue dans la phase du rescisoire sur le dossier enrichi, ce qui peut conduire soit à maintenir, soit à modifier la solution initiale (SCHWEIZER, op. cit., n. 27 s. ad art. 328 CPC et n. 1 ad art. 333 CPC; HOHL, *ibidem*).

**4.5** En l'espèce, pour fonder sa demande de révision du jugement JTBL/\_\_\_\_\_ du 4 septembre 2012, le recourant a produit, comme moyen de preuve, le procès-verbal d'audience de débats principaux du 4 décembre 2014 dans la cause C/\_\_\_\_\_ en deuxième prolongation de bail, dans lequel figurait l'audition de D\_\_\_\_\_. Les premiers juges ont retenu à raison que ce procès-verbal est postérieur au jugement précité, dont la révision est demandée, ce que ne conteste pas le recourant.

A teneur de ce procès-verbal, depuis l'âge de la retraite, D\_\_\_\_\_ continue d'exercer une activité professionnelle à un taux de 80% à 100% et n'a pas cessé son activité au E\_\_\_\_\_. Ces faits sont également postérieurs au jugement du 4 septembre 2012, dès lors qu'ils existent depuis le 27 octobre 2013, date de la retraite de D\_\_\_\_\_.

C'est donc à juste titre que les premiers juges ont considéré qu'il n'existait aucun motif de révision du jugement d'accord JTBL/\_\_\_\_\_ du 4 septembre 2012 sur la base de l'art. \_\_\_\_\_ 8 al. 1 let. a CPC.

**4.6** Les premiers juges ont considéré à raison que les conditions de la lettre c de l'art. 328 al. 1 CPC n'étaient pas non plus réalisées. L'accord entre les parties homologué par le Tribunal par jugement JTBL/\_\_\_\_\_ pour mettre fins aux deux procédures en cours a été le résultat d'un accord global résultant de concessions réciproques faites en considération des risques inhérents à la procédure.

De leur côté, les intimés ont accepté la décision n° \_\_\_\_\_ de la CCBL, accordant au recourant une prolongation de bail de trois ans et le droit de solliciter une seconde prolongation de bail, et ont retiré le second congé du 13 avril 2012. Le recourant a pour sa part renoncé à faire valoir toute prétention du fait de l'exécution des travaux d'extension du tram.

Les premiers juges ont considéré à juste titre que l'invalidité d'un tel accord ne devait être admise qu'avec réserve, de sorte que les conditions d'une telle invalidité n'étaient pas remplies dans le cas présent.

En effet, D\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_ ont invoqué depuis le début des différends opposant les parties leurs besoins propres, contrairement à ce que soutient le recourant.

S'agissant de celui de G\_\_\_\_\_, il consiste à pouvoir installer un atelier dans les locaux concernés pour lui permettre d'exercer son activité de peinture et de réfection de meubles et de garder sur place ses petits-enfants à leur retour de l'école.

Concernant le besoin propre de D\_\_\_\_\_, il consiste à pouvoir utiliser les locaux concernés pour son activité de garagiste antérieure à sa retraite. Il a bien atteint l'âge de la retraite le 27 octobre 2013 et a arrêté l'une de ses deux activités professionnelles, à savoir l'exploitation de la F\_\_\_\_\_, cédée le 29 octobre 2013. Il a conservé son activité de garagiste, pour laquelle il entend pouvoir utiliser les locaux litigieux.

Il découle de ce qui précède que le recourant n'a pas été trompé par les déclarations des Consorts \_\_\_\_\_ lors de la conclusion du jugement d'accord du 4 septembre 2012, comme il le prétend à tort, que ce soit au moment du congé du 30 novembre 2010 ou au moment des pourparlers ayant débouché à ce jugement d'accord.

**4.7** Les premiers juges ayant considéré à juste titre qu'il n'existe aucun motif de révision du jugement d'accord JTBL/\_\_\_\_\_ du 4 septembre 2012, le jugement querellé sera confirmé.

La demande en révision du recourant étant irrecevable, il n'y a pas lieu de traiter les conclusions du recourant en annulation et en prolongation de bail.

- 5.** 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 le recours interjeté le 22 juin 2015 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/622/2015 rendu le 20 mai 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/29255/2010-3 (OSB).

**Sur requête de suspension de l'effet exécutoire :**

Constate que la requête de suspension de l'effet exécutoire formée par A\_\_\_\_\_ est devenue sans objet.

**Au fond :**

Confirme le jugement attaqué.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente :

Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ

La greffière :

Maité 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.*