



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/12120/2019

ACJC/829/2024

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU MARDI 25 JUIN 2024**

Entre

**Madame A** \_\_\_\_\_, p.a. \_\_\_\_\_ [GE], 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. [la Régie] C \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ [GE], défendeur, représenté par Me Jean-Philippe FERRERO, avocat, boulevard des Philosophes 13, 1205 Genève,

**2) Monsieur D** \_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ [GE], autre défendeur.

**EN FAIT**

**A. a.a** Par jugement JTBL/502/2021 du 1<sup>er</sup> 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.

**a.b** Par arrêt ACJC/116/2023 du 23 janvier 2023, la Cour de justice a rejeté l'appel formé par A\_\_\_\_\_ contre ce jugement et dit que la procédure était gratuite.

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.a** Le 19 avril 2023, A\_\_\_\_\_ a demandé la révision de l'arrêt de la Cour du 23 janvier 2023.

Elle a notamment fait valoir qu'elle avait mandaté un expert, E\_\_\_\_\_ en janvier 2023. Dans son rapport du 20 janvier 2023, celui-ci avait constaté le "caractère alibi des travaux effectués, sans tenir compte des causes des désordres, dont le mur de plâtre érigé en 2010 devant le litigieux mur nord-ouest de la cuisine au niveau de la mezzanine et d'une insalubrité volontairement organisée".

Ce rapport ne pouvait être produit plus tôt puisque les services de l'expert n'avaient pas été sollicités "à la faveur d'un huissier de justice incompetent en matière de bâti, sollicité par Madame A\_\_\_\_\_ suite à discussion avec son avocate". Selon A\_\_\_\_\_, ledit rapport établissait des faits pertinents "puisque'ils vont à l'encontre des déclarations du bailleur quant à ses prétendus travaux pour remédier aux infiltrations dans le litigieux mur nord-ouest de la cuisine et qu'ils sont de nature à modifier l'état de fait à la base du jugement et à conduire à un jugement différent en fonction d'une appréciation juridique correcte".

**b.b** Par arrêt ACJC/1496/2023 du 13 novembre 2023, la Cour a déclaré la demande en révision irrecevable. La Cour a notamment constaté que le moyen de preuve invoqué par la demanderesse, à savoir le constat de E\_\_\_\_\_ du 20 janvier 2023, n'existait pas le 22 octobre 2021, date à laquelle la Cour avait gardé la cause à juger. Il ne s'agissait dès lors pas d'un moyen de preuve concluant que A\_\_\_\_\_ ne pouvait pas invoquer dans la procédure précédente au sens de l'art. 328 al. 1 let. a CPC, ce qui entraînait le rejet de la demande en révision.

**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.

- B.** a. Le 31 janvier 2024, A\_\_\_\_\_ a formé une seconde demande en révision de l'arrêt ACJC/116/2023 du 23 janvier 2023. Elle a conclu à ce que la Cour annule le jugement du Tribunal JTBL/421/2023 du 25 mai 2023 rendu dans la cause C/2\_\_\_\_\_/2023, confirmé par ACJC/1593/2023 du 4 décembre 2023.

Elle a notamment relevé que la mise en œuvre du jugement d'évacuation du Tribunal du 25 mai 2023 rendrait caduque sa demande en révision.

Elle a fondé sa demande sur un nouveau "constat de défaut" effectué par E\_\_\_\_\_ le 20 décembre 2023.

b. Le 27 février 2024, B\_\_\_\_\_ a conclu principalement à ce que la Cour déclare irrecevable la demande en révision et condamne sa partie adverse à une amende pour téméraire plaideur de 1'000 fr.

c. D\_\_\_\_\_ ne s'est pas déterminé sur la demande.

d. A\_\_\_\_\_ a été évacuée du logement litigieux le 11 mars 2024.

e. Le 19 avril 2024, elle a répliqué.

Elle a déposé une pièce nouvelle le 30 avril 2024.

f. Le même jour, B\_\_\_\_\_ a persisté dans ses conclusions.

g. Les parties ont été informées le 3 mai 2024 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).

Les moyens de preuve postérieurs sont expressément exclus. En effet, la révision a pour but de rectifier une décision en raison de lacunes ou d'inexactitudes dont elle était affectée au moment où elle a été rendue, et non en raison d'événements postérieurs, ce qui exclut les moyens de preuve dont la date est postérieure. Par exemple, une expertise établie postérieurement au dernier moment auquel elle pouvait encore être invoquée dans la procédure précédente ne peut justifier une révision de la décision. Le fait que la preuve soit destinée à établir un fait antérieur importe peu à cet égard (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_474/2018 du 10 août 2018 2018 consid. 5.1 et 5.2).

Lorsqu'est demandée la révision d'un arrêt d'appel, sont des faits antérieurs (pseudo nova) les faits qui existaient déjà au début des délibérations de la cour d'appel, soit dès la clôture des débats, s'il y en a eu, ou au moment où elle a communiqué aux parties que la cause est gardée à juger. Les faits qui se sont produits après que la cause a été gardée à juger, c'est-à-dire après le début des délibérations d'appel, sont postérieurs (vrais nova) et ne remplissent pas les conditions de l'art. 328 al. 1 lit. a CPC (ATF 143 III 272 consid. 2.3 - 2.4).

**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).

**1.1.4** L'échange d'écritures vise à faire respecter le droit d'être entendu de la partie intimée à l'appel; il ne sert pas à donner ensuite l'occasion à l'appelant, qui n'aurait

---

lui-même pas été complet, de s'exprimer lors d'un second échange d'écritures (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_737/2012 du 23 janvier 2013 consid. 4.2.3).

**1.2** En l'espèce, le moyen de preuve nouveau invoqué par la demanderesse en révision, à savoir l'expertise effectuée le 20 décembre 2023, ne remplit pas les conditions posées par l'art. 328 al. 1 let. a CPC.

En effet, cette expertise n'existait pas le 22 octobre 2021, date à laquelle la Cour a gardé la cause à juger. Ce moyen de preuve n'existait ainsi pas jusqu'au dernier moment où il pouvait être introduit dans la procédure principale.

Il ressort de ce qui précède qu'il ne s'agit pas d'un moyen de preuve concluant que la demanderesse ne pouvait pas invoquer dans la procédure précédente au sens de l'art. 328 al. 1 let. a CPC.

Cela a pour conséquence que la demande en révision est irrecevable.

A cela s'ajoute que la demande en révision est également irrecevable en tant que la demanderesse conclut à ce que la Cour annule le jugement d'évacuation du Tribunal du 25 mai 2023 rendu dans la cause C/2\_\_\_\_\_/2023. En effet, la Cour ne saurait, par le biais d'une demande de révision portant sur l'ACJC/116/2023 du 13 novembre 2023 rendu dans la présente cause, modifier un jugement rendu par le Tribunal dans une autre cause, ce d'autant plus que ledit jugement a été confirmé par ACJC/1594/2023 du 4 décembre 2023.

En tout état de cause, le jugement du Tribunal du 25 mai 2023 a été exécuté le 11 mars 2024, de sorte qu'il ne peut plus être annulé. Cela rend sans objet la présente demande de révision, ce que la demanderesse a d'ailleurs expressément admis, puisqu'elle relève dans sa demande que celle-ci deviendrait caduque en cas d'exécution du jugement d'évacuation.

La demande en révision sera par conséquent déclarée irrecevable.

2. Par gain de paix, et compte tenu du fait que la demanderesse a été évacuée de l'appartement litigieux, il sera renoncé à lui infliger une amende de procédure.
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 31 janvier 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 Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

**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.*