

Tribunal fédéral - 4A_411/2017 et
4A_333/2019
Ire Cour de droit civil
Arrêt du 21 février 2020

Newsletter avril 2020

Procédure ; résiliation ;
prolongation

Révision

Résumé et analyse

Proposition de citation :

Bohnet François, Motif du congé et révision :
nouvel épisode (arrêt 4A_411/2017 et
4A_333/2017), Newsletter Bail.ch avril 2020

Art. 328 CPC



Motif du congé et révision : nouvel épisode

François Bohnet

I. Objet de l'arrêt

L'arrêt 4A_411/2017 et 4A_333/2019 se penche sur les lettres a (propter nova) et b (propter falsa) de l'art. 328 al. 1 CPC. Il distingue ces deux ouvertures à révision à l'occasion d'un litige portant sur les motifs d'une résiliation et la prolongation du bail.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

La société L1. SA, L2 et L3 ont conclu avec B1 et B2 deux baux commerciaux portant sur deux arcades. Le premier, destiné à l'exploitation d'un hôtel dès le 5 septembre 2000, a été conclu pour une durée initiale de 10 ans, renouvelable tacitement de cinq ans en cinq ans. La première échéance a été prorogée au 30 juin 2019. Le bail pour la seconde arcade a été conclu pour la période du 16 juin 2004 au 30 juin 2019. Les locataires ont obtenu l'usage – par sous-location – de six places de parc du 1^{er} janvier 2001 au 31 décembre 2010, renouvelable d'année en année.

Les 15 et 22 janvier 2015, les bailleuses ont résilié les trois baux par formule officielle pour le 30 juin 2019 s'agissant des arcades, et pour le 31 décembre 2018 pour les places de parc, au motif que la fille de B2 et son époux souhaitent reprendre les locaux et y exercer leur activité commerciale d'hôtellerie et de restauration. Les locataires ont contesté ces congés, demandant leur annulation, subsidiairement la prolongation des baux de six ans jusqu'au 30 juin 2015 et plus subsidiairement à condamner les bailleuses aux versements de deux indemnités de CHF 512'000.- au moins et de CHF 887'600.-.

Le Tribunal des baux et loyers a constaté la validité des résiliations et accordé une première prolongation de deux ans pour les trois baux concernés, soit jusqu'au 30 juin 2021. Par arrêt du 19 juin 2017, la Cour de justice a, sur appel des locataires, confirmé ce jugement mais accordé une unique prolongation de trois ans, soit jusqu'au 30 juin 2022. Les locataires ont interjeté recours auprès du Tribunal fédéral, demandant des prolongations maximales de six ans. Parallèlement, ils ont initié une procédure de révision auprès de la Cour de justice contre l'arrêt de celle-ci et demandé la suspension de la procédure devant le Tribunal fédéral. Par arrêt du 27 mai 2019, la Cour de justice a rejeté la demande de révision. Les locataires ont saisi le Tribunal fédéral d'un recours contre cette décision.

B. Le droit

Le litige dont est saisi le Tribunal fédéral porte d'une part sur l'authenticité du motif invoqué à l'appui des congés et les griefs pouvant être invoqués à cet égard dans une procédure de révision (consid. 3), et d'autre part sur les prolongations de bail octroyées (consid. 4).

Consid. 3. **En premier lieu**, Le Tribunal fédéral examine **les griefs de la procédure de révision**. Il rappelle que la révision d'une décision entrée en force peut être demandée notamment pour deux motifs :

- *Révision « propter nova » (art. 328 al. 1 let. a CPC)* : lorsque la partie 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 ;
- *Révision « propter falsa » (art. 328 al. 1 let. b CPC)* : lorsqu'une procédure pénale établit que la décision a été influencée au préjudice du requérant par un crime ou un délit, même si aucune condamnation n'est intervenue ; si l'action pénale n'est pas possible, la preuve peut être administrée d'une autre manière.

Le Tribunal fédéral expose que ces deux motifs de révision ont été repris de l'art. 123 al. 1 et al. 2 let. a LTF et de l'art. 137 let. a et b OJ. Le Tribunal fédéral justifie la coexistence, mais surtout la distinction claire de ces deux motifs comme suit.

Tout d'abord, lors des travaux préparatoires du Code de procédure civile, la proposition d'abandonner la condition de la commission d'une infraction comme motif spécifique de révision n'a pas été suivie (Message du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse, FF 2006 p. 6986 s.).

Ensuite, il faut tenir compte des exigences spéciales entourant la preuve du crime ou du délit ayant influé sur le jugement, alors que seule une acceptation étroite des notions de faits et moyens de preuve nouveaux, ouvrant la révision *propter nova* (PHILIPPE SCHWEIZER, Le recours en révision, 1985, p. 85, 215 et 339). En effet, à l'aune de l'art. 137 let. b OJ, le Tribunal fédéral a jugé que seuls des faits, qui en tant que tels, sont propres à entraîner une modification de l'état de fait permettent une révision *propter nova* (ATF 118 II 199, consid. 5, p. 205). Or, une irrégularité commise dans l'administration d'une preuve – telle qu'un faux témoignage – ne constitue pas un élément nouveau, dès lors qu'il concerne des preuves déjà invoquées se rapportant à des faits déjà allégués (ATF 86 II 198, p. 200 ; POUURET/SANDOZ, Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire, 1992, t. 5, p. 30 n. 2.3.1 ad art. 137 OJ).

Enfin, malgré les discussions doctrinales sur les notions de faits et moyens de preuve nouveaux, le Tribunal fédéral souligne que l'art. 328 al. 1 let. b CPC requiert clairement qu'une procédure pénale établisse le crime ou le délit susceptible d'avoir influencé la décision entrée en force. Il s'agit d'une exigence de preuve qualifiée. Par ailleurs, il rappelle que les principes applicables aux art. 137 OJ et 123 LTF le sont également à l'art. 328 al. 1 CPC : la réalisation des éléments constitutifs objectifs est suffisante (NICOLAS HERZOG, in Basler Kommentar, 3^e éd. 2017, n° 55 ad art. 328 CPC ; SCHWANDER, op. cit., n° 36 ad art. 328 CPC ; POUURET/SANDOZ, op. cit., p. 23 s. n. 1.2 ad art. 137 OJ ; *contra* MAX GULDENER, Schweizerische Zivilprozessrecht, 3^e éd. 1979, p. 530) et la procédure pénale doit avoir été conduite jusqu'à son terme, sauf en cas d'action pénale impossible (arrêts 5F_20/2014 du 3 novembre 2014, consid. 3.1 ; 4F_15/2008 du 20 novembre 2013, consid. 2.1 ; 4F_22/2011 du 21 février 2012, consid. 2.2.1 ; 4A_596/2008 du 6 octobre 2009, consid. 4 ; 5C.288/2001 du 15 janvier 2002, consid. 2b).

Dans le cas d'espèce, les locataires ont fondé leur demande de révision **concernant le motif du congé** sur de **prétendus faux témoignages**, qui constituent une infraction pénale (art. 307 CP). En outre, toujours concernant ce motif, les faits nouveaux mis en lumière par les locataires, soit la séparation du

couple, sont imbriqués dans la problématique des faux témoignages. Ces éléments devaient dès lors être établis par une procédure pénale pour ouvrir la voie de la révision *propter falsa*.

Le Tribunal fédéral conclut dès lors que l'autorité précédente a refusé à raison d'admettre la révision *propter nova* pour le motif du congé. Toutefois, la demande aurait dû être admise dans la mesure restreinte où elle mettait en lumière des **faits nouveaux admis pertinents pour la prolongation du bail**, soit la séparation du couple intervenue à un moment où elle pouvait encore être alléguée comme fait nouveau dans la procédure (consid. 3.6) : en l'occurrence, le couple s'était séparé en juin 2016 et l'autorité précédente avait signifié aux parties le 1^{er} décembre 2016 qu'elle gardait la cause à juger. D'après les bailleuses, X. a nourri pendant quelque temps l'espoir que son époux reviendrait ; cette séparation n'a de toute façon pas entamé sa volonté de reprendre l'exploitation de l'hôtel, que ce soit seule, avec l'aide de son frère ou de tout tiers dont elle souhaiterait s'entourer. Le Tribunal fédéral infère de ces explications que le flou entourant à ce stade le projet d'exploitation de l'hôtel planait a fortiori entre juin et décembre 2016, et qu'au moment où l'autorité précédente devait statuer, X. gardait l'intention de reprendre l'exploitation de l'hôtel, sans savoir avec qui et de quelle manière. Elle poursuivait alors une formation complémentaire dans le domaine de la réflexo-thérapie, entamée en mai 2016. Ces faits nouveaux sont donc pertinents pour la prolongation du bail.

Consid. 4. **En second lieu**, le Tribunal fédéral examine la question de la **prolongation du bail** au regard des éléments développés au consid. 3 et du recours contre l'arrêt du 19 juin 2017.

Le Tribunal fédéral rappelle que la loi prévoit une prolongation de six ans au maximum, par le biais d'une ou de deux prolongations (art. 272b CO). Tout en disposant d'un large pouvoir d'appréciation, le juge doit tenir compte des possibilités pour le locataire de retrouver des locaux dans un laps de temps accordé, et du besoin du bailleur à obtenir la restitution des locaux (ATF 142 III 336, consid. 5.3.1).

Dans son arrêt du 19 juin 2017, la Cour de Justice a retenu que les locataires faisaient face à des difficultés pour retrouver des locaux. Toutefois, elle a justifié une prolongation unique de trois ans pour permettre aux proches des bailleuses de réaliser leur projet dans un délai projeté.

Le Tribunal fédéral considère que cette solution ne peut être maintenue au regard de l'imprécision du projet des proches des bailleuses, encore accentuée par la séparation du couple, dès lors que celui-ci comptait sur l'expérience de l'époux dans le domaine de l'hôtellerie et la restauration. Au regard de ces éléments et des conséquences pénibles de la résiliation pour les locataires, dont les recherches sont restées infructueuses, le Tribunal fédéral considère qu'on ne saurait octroyer aux locataires une prolongation unique correspondant à la moitié du minimum légal. Il admet dès lors partiellement les recours et réforme le jugement du 19 juin 2017 en accordant une première prolongation de trois ans.

III. Analyse

Le motif de révision tiré de l'art. 328 al. 1 let. a CPC (« *propter nova* ») suppose des faits ou moyens de preuve n'ayant pas pu être invoqués dans la procédure précédente, à l'exclusion des faits et moyens de preuve postérieurs à la décision. Le Tribunal fédéral a précisé dans l'ATF 143 III 272, consid. 2.2 (déjà dans une cause relative au motif du congé ; pour des développements : FRANÇOIS BOHNET, Découverte du motif du congé et conditions de la révision [arrêt 4A_511/2016, destiné à la publication], Newsletter bail.ch juin 2017) que pour que des faits ou des moyens de preuves soient susceptibles d'ouvrir la voie de la révision, il faut qu'ils aient été susceptibles d'être invoqués devant l'instance en cause, ce qui suppose qu'ils soient intervenus avant les délibérations, moment ultime pour faire valoir des faits et moyens de preuve nouveaux selon l'art. 229 CPC. Si le fait que le demandeur veut faire valoir en révision, en l'espèce l'intention des bailleurs a fait l'objet des témoignages qui sont remis en cause parce que prétendument mensongers, c'est le motif de l'art. 328 al.1 let. b CPC (« *propter falsa* ») qui entre en considération et non celui de la lettre a, car le moyen de preuve n'est pas nouveau, mais c'est sa validité qui est contestée (consid. 3.5 ; ATF 86 II 198). Le Tribunal fédéral considère que la séparation du couple de X. et Y. censé reprendre l'exploitation de

l'hôtel est un fait « imbriqué » dans la problématique du faux témoignage de ces deux personnes. A notre avis, ce fait, intervenu en première instance à un stade où il pouvait encore être allégué (comme le Tribunal fédéral l'admet au moment d'examiner la problématique de la prolongation du bail : la séparation est intervenue en juin 2016 et les débats ont été clos le 1^{er} décembre 2016), n'a pas été mis dans le débat, et il se distingue de la problématique du faux témoignage, qui n'est pas un fait mais un moyen de preuve. D'ailleurs les conjoints X. et Y. ont été entendus le 3 mars 2016 et leur séparation est intervenue en juin. Il nous semble que c'est donc plutôt la question de la pertinence de ce fait, c'est-à-dire est-ce qu'il était de nature à modifier l'état de fait qui est à la base du jugement et à conduire à un jugement différent en fonction d'une appréciation juridique correcte (ATF 143 III 272, consid. 2.2) qui se posait. Or la validité de la résiliation devant être déterminée au moment où le congé est donné (ici en janvier 2015), ce fait nettement ultérieur n'est pas d'une pertinence suffisante : des faits survenus ultérieurement ne peuvent que fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (TF 4A_183/2017 du 24 janvier 2018, consid. 2 ; 4A_200/2017 du 29 août 2017, qui renvoie à l'ATF 138 II 59, consid. 2.1, qui lui-même cite l'arrêt TF 4C.333/1997 du 8 mai 1998, consid. 3b, in : CdB 1998 p. 108, retenant que lorsque le motif du congé tombe après coup, il n'y a pas de congé abusif). En revanche, il est juste que cette séparation pouvait avoir un effet sur la durée de la prolongation et que la révision devait être admise sous cet angle.