

La révision « *propter nova* » peut être demandée 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 (art. 328 al. 1 let. a CPC). La révision « *propter falsa* » peut être demandée lorsqu'une **procédure pénale** établit que la décision a été influencée au préjudice du requérant par un crime ou un délit (art. 328 al. 1 let. b CPC) (consid. 3.1). Ces deux voies de révision coexistent et la révision « *propter falsa* » requiert clairement qu'une procédure pénale **conduite à son terme** établisse le crime ou délit dont il est question (consid. 3.5).

En l'espèce, l'invocation d'un **faux témoignage** concernant le motif de la résiliation devait faire l'objet d'une procédure pénale pour ouvrir la voie à une révision *propter falsa*, et ne pouvait être invoquée comme motif *propter nova*. Les faits soulevés, intervenus avant les délibérations, devaient toutefois être pris en compte pour statuer sur la prolongation du bail (consid. 3.6 et 4).

#### Composition

Mmes les Juges fédérales

Kiss, présidente, Niquille et May Canellas.

Greffière Monti.

#### Participants à la procédure

4A\_411/2017

1. L1. SA,

2. L2.,

3. L3. ,

tous trois représentés par Me Elie Elkaim,  
recourants,

#### *contre*

1. B1. ,

2. B2.,

toutes deux représentées par

Me Christian Buonomo,

intimées.

et

4A\_333/2019

1. L1. SA,

2. L2.,

3. L3.,

tous trois représentés par Me Elie Elkaim,  
recourants,

#### *contre*

1. B1.,

2. B2.,

toutes deux représentées par

Me Christian Buonomo,  
intimées.

Objet

bail à loyer; résiliation; prolongation de bail; révision,

recours contre les arrêts rendus par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève les 19 juin 2017 (C/2090/2015; ACJC/716/2017) et 27 mai 2019 (ACJC/758/2019).

Faits :

A.

A.a. La société L1. SA ainsi que les dénommés L2. et L3. sont conjointement locataires de deux arcades commerciales dans un immeuble situé à la rue xxx à Genève. B1. et B2. en sont les propriétaires (ci-après: les bailleuses).

**La première arcade s'étend sur plusieurs étages; elle sert à l'exploitation d'un hôtel.** Le bail a été conclu le 6 septembre 2000 pour une durée initiale de dix ans, soit du 1<sup>er</sup> janvier 2001 au 31 décembre 2010, renouvelable tacitement de cinq ans en cinq ans sauf résiliation moyennant un préavis de deux ans. **Par avenant du 28 mai 2004, la première échéance a été prorogée au 30 juin 2019.**

**La seconde arcade** prise à bail porte sur une surface de 242 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée du même immeuble. Le contrat conclu le 28 mai 2004 prévoit une durée initiale de quinze ans et quinze jours, soit **du 16 juin 2004 au 30 juin 2019.**

Les locataires ont en outre obtenu **l'usage de six places de parc, par contrat de sous-location valable du 1<sup>er</sup> janvier 2001 au 31 décembre 2010**, avec clause de renouvellement tacite d'année en année, sauf résiliation moyennant un préavis d'un mois.

Les bailleuses ont investi plusieurs centaines de milliers de francs pour entretenir et rénover les locaux. Quant aux locataires, ils ont notamment assumé l'ameublement des chambres et l'installation d'un système de réservation et de téléphonie.

**A.b. Par avis notifiés les 15 et 22 janvier 2015 sur formules officielles, les bailleuses ont résilié les deux baux commerciaux pour le 30 juin 2019, ainsi que le sous-contrat portant sur les places de parc pour le 31 décembre 2018.** A la demande des locataires, elles ont motivé les congés par le fait que les enfants de B2. souhaitaient reprendre les locaux pour y exercer leur activité commerciale.

B.

B.a. Par requêtes du 3 février 2015, les locataires ont contesté les congés devant l'autorité de conciliation. Le 3 juillet 2015, ils ont déposé une demande devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève, en l'invitant à déclarer nuls les congés ou à les annuler, subsidiairement à prolonger les baux de six ans jusqu'au 30 juin 2025, plus subsidiairement encore à condamner les bailleuses au versement de deux indemnités de 512'000 fr. au moins en lien avec la première arcade commerciale et de 887'600 fr. au moins pour la seconde arcade de 242 m<sup>2</sup>.

Les bailleuses ont conclu au rejet de la demande. Elles ont allégué que X. et Y., soit la fille et le gendre de la bailleuse B2., voulaient reprendre la gestion de l'hôtel. Le prénommé travaillait dans le domaine de l'hôtellerie depuis 1996 et était actuellement directeur d'un café-restaurant à yyy (VD). X. travaillait aux côtés de son époux depuis 2012.

**En réplique, les locataires ont reproché aux bailleuses d'agir dans le seul but de s'approprier la clientèle et la réputation de l'hôtel acquises au fil du temps grâce à leurs investissements, qui n'avaient pas encore pu être amortis.**

A l'audience du 3 décembre 2015, B2. a déclaré qu'il n'y avait pas d'urgence particulière à récupérer la gestion de l'hôtel, mais que l'échéance 2019 serait adéquate. Elle avait pris la précaution de résilier les baux plusieurs années à l'avance pour permettre aux locataires de "se retourner".

Le 3 mars 2016, le tribunal a auditionné X. et Y. après les avoir exhortés à répondre conformément à la vérité et les avoir rendus attentifs aux conséquences pénales du faux témoignage. La première a tenu les propos suivants:

(...) Avec mon mari, nous envisageons de reprendre la direction de l'hôtel-restaurant qui est exploité dans les locaux de l'immeuble rue xxx (...). Dans cette hypothèse, je renoncerais à mon activité d'assistante de direction pour le restaurant de yyy (VD). En revanche, il ne serait pas nécessaire que nous déménagions. Notre domicile à M. (VD) est situé à une demi-heure en voiture de Genève seulement.

(...) je suis diplômée de l'Ecole Hôtelière. Il y a une dizaine d'années déjà, ma mère m'avait proposé de reprendre la gestion de l'hôtel-restaurant de Genève, mais j'avais refusé car je manquais d'expérience. Actuellement, je me sentirais prête à le faire. Je précise que j'envisage de reprendre la direction de l'hôtel-restaurant de Genève, mais que mon mari conserverait celle de yyy (VD) tout en m'assistant pour la direction du restaurant de Genève. Mon but est de développer ma carrière sur le plan personnel, et également d'augmenter nos sources de revenus.

**Je suis consciente que ce projet ne pourra pas se réaliser dans l'immédiat, mais je souhaiterais pouvoir reprendre la gestion de l'Hôtel de Genève dès 2019.**

J'envisage d'engager du personnel tant pour l'hôtel que pour le restaurant."

Quant à Y., il a fait ces déclarations:

(...) Mon épouse et moi-même souhaiterions reprendre la gestion de l'hôtel-restaurant dans les locaux de la rue xxx à Genève (...). Mon épouse s'occuperait de la gestion administrative et moi-même de la gestion opérationnelle tant pour l'hôtel que pour le restaurant. J'envisagerais alors de réduire mon activité à yyy (VD) à 50%. (...) Je n'ai pas encore discuté de cela avec mon employeur, car la question n'est pas encore à l'ordre du jour.

Il y a une dizaine d'années déjà, ma belle-famille nous avait proposé de reprendre l'hôtel de Genève, mais ma femme et moi nous ne nous sentions pas encore prêts, pour des raisons d'âge et d'expérience. Actuellement, nous serions prêts à reprendre la gestion de l'hôtel-restaurant qui resterait ainsi une entreprise familiale. Je précise que mes parents étaient eux-mêmes hôteliers et restaurateurs, de sorte que je suis dans le métier depuis longtemps. Le but serait de pouvoir avoir notre propre hôtel plutôt que de travailler comme salariés. En parallèle, nous souhaiterions ainsi également améliorer nos revenus.

(...) Mon rôle [serait] de former et de superviser le personnel. Je n'aurais donc pas besoin d'être présent sur place en permanence.

**J'envisage de réaliser ce projet dans un délai de 5 à 6 ans.** Ce délai nous permettra d'effectuer toutes les démarches préalables pour la reprise de la gestion de l'hôtel-restaurant à Genève, notamment s'agissant de l'engagement et de la formation du personnel ainsi que de l'obtention par mon épouse de la licence pour l'exploitation.

(...) je suis administrateur et actionnaire de la société (...) qui exploite le restaurant de yyy (VD) et qui m'emploie comme directeur.

(...) Je n'envisagerais pas de reprendre uniquement le restaurant sans l'hôtel. (...) Le but est de développer mon activité ce qui implique également la reprise de l'hôtel."

Par jugement du 1er septembre 2016, **le Tribunal des baux et loyers a constaté la validité des résiliations litigieuses et a prorogé jusqu'au 30 juin 2021 les baux afférents aux deux arcades commerciales (prolongation de deux ans), ainsi que le sous-contrat relatif aux places de parc (prolongation de deux ans et six mois).** Le Tribunal n'a décelé aucun élément indiquant que le motif invoqué à l'appui des congés fût mensonger, quand bien même le projet n'était pas encore défini de façon précise et la date de reprise encore floue. Il en a déduit que le congé ne contrevenait pas aux règles de la bonne foi.

**B.b Statuant le 19 juin 2017 sur appel des locataires, la Cour de justice a confirmé la validité des congés, mais réformé le jugement entrepris en octroyant une unique prolongation des deux baux et**

**du sous-contrat jusqu'au 30 juin 2022** (soit trois ans pour les baux, respectivement trois ans et six mois pour le sous-contrat).

C.

Les locataires ont interjeté recours contre cette décision auprès du Tribunal fédéral (4A\_411/2017). A titre principal, **ils ont demandé des prolongations maximales de six ans**, échéant le 30 juin 2025 pour les deux baux afférents aux arcades commerciales et le 31 décembre 2024 pour le sous-contrat relatif aux places de parc. Subsidiairement, ils ont requis le renvoi de la cause à l'autorité précédente.

Invitée à se déterminer, cette dernière s'est référée à son arrêt.

Les bailleresse ont conclu au rejet du recours.

Les locataires ont répliqué, suscitant une duplique des parties adverses.

**Après cet échange d'écritures, les locataires ont informé l'autorité de céans qu'ils avaient initié une procédure de révision contre l'arrêt du 19 juin 2017 par-devant la Cour de justice.** Ils ont requis et obtenu **la suspension de la présente procédure de recours** jusqu'à droit connu sur la demande de révision (ordonnance présidentielle du 22 août 2018).

D.

**Par arrêt du 27 mai 2019, la Cour de justice genevoise a rejeté la demande de révision.**

Les locataires ont derechef saisi le Tribunal fédéral d'un **recours contre cette décision** (4A\_333/2019), concluant à l'admission de leur demande de révision et à l'annulation des trois congés, subsidiairement à des prolongations de bail de six ans, "renouvelables" (sic!).

L'autorité précédente s'est référée à sa décision.

Les bailleresse ont conclu au rejet de ce second recours.

Les locataires ont déposé une réplique que les bailleresse ont renoncé à commenter.

Considérant en droit :

1.

1.1. Les recours visent un arrêt de dernière instance cantonale, respectivement une décision rejetant la demande de révision relative à cet arrêt. Il est expédient de joindre les deux procédures.

1.2. Dans l'un et l'autre cas, les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont réalisées sur le principe, notamment en ce qui a trait au délai de recours (art. 100 al. 1 LTF en lien avec l'art. 46 al. 1 let. b LTF) et à la valeur litigieuse minimale de 15'000 fr. requise pour les affaires ressortissant au droit du bail à loyer (art. 74 al. 1 let. a LTF).

2.

A ce stade, **le litige porte principalement sur l'authenticité du motif invoqué à l'appui des congés, subsidiairement sur les prolongations de bail octroyées par la Cour de justice.**

A l'issue de la procédure en annulation des congés, les juges genevois ont conclu que les congés étaient réellement dictés par le motif invoqué par les bailleresse, soit la volonté de confier à leurs proches l'exploitation de l'hôtel situé dans les locaux; des prolongations de contrat ont été accordées. Les locataires ont tout d'abord limité la contestation à ce dernier point (4A\_411/2017). Ils ont par la suite initié une procédure en révision devant la Cour de justice, dénonçant de faux témoignages relatifs au motif du congé. Le rejet de leur requête forme l'objet du second recours (4A\_333/2019).

**Il convient d'examiner tout d'abord les griefs relatifs à la procédure de révision.**

3.

3.1. La révision d'une décision entrée en force peut être demandée notamment pour **les deux motifs suivants, qui entrent seuls en considération dans le cas présent:**

- **art. 328 al. 1 let. a CPC (révision "*propter nova*") :**

lorsqu'une **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;

- **art. 328 al. 1 let. b CPC (révision "*propter falsa*") :**

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.

3.2.

3.2.1. Les locataires ont déposé une **demande de révision *propter nova* fondée sur des révélations de Y. en mai 2018, selon lesquelles le motif invoqué à l'appui des congés aurait été inventé pour les besoins du procès**. Le couple X. et Y. n'aurait jamais eu l'intention de reprendre l'exploitation de l'hôtel; il se serait d'ailleurs séparé au mois de juin 2016, avant la clôture de l'instruction de première instance. Les locataires ont également fait valoir que X. était active depuis plusieurs années dans le domaine des soins esthétiques plutôt que dans l'hôtellerie ou la restauration.

3.2.2. L'autorité précédente a rejeté la requête au **motif principal que d'éventuels faux témoignages pouvaient ouvrir la voie de révision *propter falsa*** (art. 328 al. 1 let. b CPC), dont les conditions n'étaient en l'occurrence pas réunies puisqu'aucune procédure pénale n'avait pour l'heure été ouverte (arrêt du 27 mai 2019, p. 6 in fine et p. 7 consid. 2.2). Pour le surplus, la Cour de justice a renoncé à déterminer si les autres faits nouveaux invoqués - soit l'activité de X. dans le domaine des soins esthétiques plutôt que dans l'hôtellerie ou la restauration - se démarquaient suffisamment de la problématique du faux témoignage pour justifier une demande de révision *propter nova*. La Cour a en effet constaté que la **prénomée disposait aussi d'une formation correspondant à celle indiquée dans la procédure, de sorte que les informations nouvelles n'étaient pas contradictoires avec celles dont la Cour disposait au moment de rendre son premier arrêt**. En tout état de cause, les pièces produites n'attestaient pas que le couple X. et Y. n'avait pas l'intention de reprendre l'hôtel (arrêt précité, p. 7). **Dès lors, les faits nouveaux étaient inaptes à modifier l'état de fait à l'origine de la décision litigieuse**. La demande devait être rejetée sans qu'il fût nécessaire d'ordonner la production de pièces ou l'audition des parties ou de témoins (arrêt précité, p. 7 in fine et 8).

3.3. Les locataires reprochent à la Cour de justice d'avoir méconnu l'art. 328 al. 1 let. a CPC en niant la pertinence des faits nouveaux invoqués, **en particulier le fait que Y. et son épouse n'avaient jamais eu l'intention d'exploiter l'hôtel**. Les éléments découverts démontreraient pourtant que le motif des congés invoqué par les bailleuses était mensonger. Si la Cour estimait que les pièces produites ne suffisaient pas à l'établir, elle aurait dû procéder aux auditions de témoins requises. En rejetant leurs offres de preuve sans procéder à une appréciation anticipée, elle aurait violé leur droit d'être entendus et versé dans l'arbitraire.

3.4. L'arrêt a certes dénié toute force probante aux pièces produites en lien avec les accusations de déclarations mensongères tout en refusant d'auditionner les parties ou des témoins. Il faut toutefois garder à l'esprit que la cause centrale du rejet de la demande de révision tient au fait qu'elle invoque un cas (faux témoignages) qui, selon la Cour de justice, tombe dans le champ de l'art. 328 al. 1 let. b CPC dont les conditions ne sont pas réalisées. **Or, cette analyse est bien fondée, comme cela va être démontré ci-dessous.**

3.5. Le Code de procédure civile (CPC) a repris les deux motifs de révision "classiques" que sont d'une part la révision *propter nova*, d'autre part la révision *propter falsa*. On retrouve ceux-ci dans la Loi sur le Tribunal fédéral (art. 123 al. 1 et al. 2 let. a LTF) et dans l'ancienne Loi fédérale d'organisation judiciaire (art. 137 let. a et b OJ).

Quelques procédures cantonales ne prévoyaient qu'une clause générale de révision *propter nova*, réputée appréhender les cas où le jugement avait été faussé par une infraction pénale. Il en allait ainsi dans les cantons de Zurich et Lucerne notamment (RETO BIERI, Revisionsgründe und Fristen als Schlüssel zum Revisionsverfahren [...], 2015, p. 15 s., p. 158 s. et p. 161). Lors de la consultation sur l'avant-projet de Code unifié, la Fédération Suisse des Avocats (FSA) a proposé de renoncer à **ériger la commission d'une infraction en motif spécifique de révision**, conformément à la thèse de PHILIPPE SCHWEIZER (Classement des réponses à la procédure de consultation, 2004, p. 764 ad art. 319). Le législateur **n'y a pas donné suite**, précisant simplement qu'il s'en tenait aux deux motifs usuels (Message du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse, FF 2006 p. 6986 s.).

L'auteur précité, lui-même favorable à l'institution d'une seule clause générale, a recensé **deux raisons de faire coexister les voies de révision *propter nova* et *propter falsa*** : tout d'abord, **des exigences spéciales entourant la preuve du crime ou du délit ayant influé sur le jugement**; ensuite, une **acception étroite des notions de faits et moyens de preuve nouveaux ouvrant la révision *propter nova***. L'auteur constatait que ces deux aspects étaient bel et bien vérifiés sous l'empire de l'OJ (PHILIPPE SCHWEIZER, Le recours en revision, 1985, p. 85, 215 et 339).

Le Tribunal fédéral a ainsi jugé que l'art. 137 let. b OJ (révision *propter nova*) visait uniquement les faits qui, *en tant que tels*, étaient propres à entraîner une modification de l'état de fait à la base du jugement. Des faits ou moyens de preuve se rapportant à l'authenticité d'un témoignage n'entraient pas dans le champ de cette disposition (ATF 118 II 199 consid. 5 p. 205). De surcroît, **une irrégularité commise dans l'administration d'une preuve, tel un faux témoignage, ne constituait pas un élément nouveau par rapport à l'objet de la procédure puisqu'il s'agissait de preuves déjà invoquées dans le procès, relatives 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). L'art. 137 let. a OJ (révision *propter falsa*) définissait seul les conditions auxquelles les assertions d'un témoin étaient susceptibles de conduire à une révision (ATF 118 II 199 consid. 5 p. 205).

**Les discussions doctrinales sur les notions de faits et moyens de preuve nouveaux ont été, et restent nourries.** En outre, d'aucuns suggèrent de retenir plus largement l'exception selon laquelle "l'action pénale n'est pas possible" (sur ce point, cf. par ex. IVO SCHWANDER, in Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], Kommentar, [BRUNNER ET ALII ÉD.] 2e éd. 2016, n° 36 ad art. 328 CPC, suivi par BIERI, op. cit., p. 52 et sous-note 266; MARTIN TANNER, Das Revisionsverfahren nach Art. 328-333 ZPO, in ZZZ 2019 p. 206). Récemment, les débats ont été ravivés par des affaires dans lesquelles des éléments découverts ultérieurement pouvaient laisser présager un mensonge du bailleur ayant motivé une résiliation de bail par le besoin de récupérer les locaux (cf. notamment THOMAS KOLLER, Der vorgeschobene Eigenbedarf im Spannungsfeld zwischen Rechtskraft und Gerechtigkeit [...], mp 2019 p. 207 ss; FRANÇOIS BOHNET, Newsletter Bail.ch avril 2019, commentaire de l'arrêt 4A\_563/2017 [ATF 145 III 143]). On relèvera au passage que cette problématique n'est pas nouvelle en soi.

Cela étant, il faut bien constater qu'au contraire de réglementations comme l'art. 66 al. 1 de la loi fédérale sur la procédure administrative ([PA; RS 172.021]), **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** (cf. URSINA BEERLI-BONORAND, Die ausserordentlichen Rechtsmittel in der Verwaltungsrechtspflege des Bundes und der Kantone, 1985, p. 120 s.). Ce faisant, le Code pose une **exigence de preuve qualifiée**; la question préjudicielle doit en principe être tranchée par la justice pénale (cf. POUURET/SANDOZ, op. cit., p. 23 n. 1.2 ad art. 137 OJ; HENRI-ROBERT SCHÜPBACH, Les voies de recours 'extra ordinem judiciarum privatorum' de l'avant-projet de code de procédure civile suisse, RSPC 2005 p. 341; cf. aussi BIERI, op. cit., p. 14 et 51 s.; W. BIRCHMEIER, Bundesrechtspflege, 1950, p. 505 ch. 2). **Selon une opinion majoritaire, il suffit que soient réalisés les éléments constitutifs objectifs de l'infraction** (NICOLAS HERZOG, in Basler Kommentar, 3e 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, 3e éd. 1979, p. 530). **Au demeurant, la jurisprudence relative à l'art. 137 OJ puis à l'art. 123 LTF - qui est en principe pertinente pour l'interprétation de l'art. 328 CPC (cf. ATF 134 III 45 consid. 2.1; arrêt 4A\_339/2014 du 15 juillet 2014 consid. 3.3.1) - a répété avec constance que la réalisation d'un crime ou d'un délit devait être établie en principe par une procédure pénale conduite jusqu'à son terme, sauf lorsque l'action pénale était 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). **A la lumière notamment des circonstances dans lesquelles a été conçu l'art. 328 al. 1 CPC, il n'y a pas matière à revenir sur ces principes bien arrimés.** Dans la présente cause, les locataires ont fondé leur demande de révision sur de prétendus faux témoignages relatifs au motif du congé. L'infraction alléguée constitue un crime au sens visé par l'art. 328 al. 1 let. b CPC (cf. art. 307 CP en lien avec l'art. 10 al. 2 CP); elle doit donc en principe être établie par la procédure pénale. A juste titre, les locataires n'ont pas plaidé l'impossibilité de l'action pénale; ils se sont au contraire réservé la possibilité d'introduire une telle procédure. Cela suffit à clore toute discussion.

**Les locataires ont également mis en lumière un fait nouveau qui est admis par les parties adverses, à savoir la séparation du couple X. et Y., survenue à un moment (juin 2016) où les parties pouvaient encore introduire en procédure des faits et moyens de preuve nouveaux.** Il n'est pas contesté que Y. ne participera pas au projet d'exploitation de l'hôtel. Quant à X., la Cour de justice a constaté qu'elle "est active dans le domaine de l'esthétique". La prénommée a en outre produit un curriculum vitae dont il ressort que dès mai 2016, elle a suivi des cours en vue d'obtenir un diplôme de réflexo-thérapeute. **La jurisprudence admet que des faits survenus ultérieurement peuvent le cas échéant fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation - signifiée en l'occurrence en janvier 2015 (arrêt 4A\_183/2017 du 24 janvier 2018 consid. 2).** Il n'y a toutefois pas lieu de discuter cette question. La preuve du motif du congé a ici été rapportée par des témoignages qui sont désormais argués de faux. **La séparation du couple - que les baillereses ont tue - est imbriquée avec la problématique des faux témoignages, laquelle doit être établie par une procédure pénale.** Dans une telle constellation, le fait nouveau admis que constitue la séparation du couple ne saurait ouvrir la porte à une révision *propter nova* concernant la problématique de l'authenticité du motif de résiliation.

L'autorité précédente a donc rejeté à juste titre la requête de révision en tant qu'elle visait à rouvrir la procédure sur la question du motif du congé. **Les prétendus faux témoignages qui auraient conduit à retenir indûment une volonté de confier les locaux aux proches d'une bailleresse devraient être établis par une procédure pénale, ce qui n'est pas le cas.** Le refus d'auditionner les parties et d'éventuels témoins sur cette question n'est qu'une conséquence de ce constat.

**3.6. Cela étant, la séparation du couple X. et Y. en juin 2016, qui est un fait nouveau admis, n'est pas sans incidence pour la question de la prolongation du bail, qui reste d'actualité.** De ce point de vue, la Cour de justice ne pouvait reprocher aux locataires de ne mettre en évidence aucun élément nouveau pertinent.

La séparation étant acquise, se pose la question de son impact sur le projet d'exploitation de l'hôtel. Les locataires ont requis de façon générale l'audition des personnes concernées (Y., X., et le cas échéant le frère de cette dernière). Il n'est pas nécessaire d'examiner dans quelle mesure il serait possible de faire réentendre des témoins, respectivement de faire auditionner un nouveau témoin sur un fait nouveau. Une telle mesure serait de toute façon superflue dans le cas concret. En effet, les témoins pourraient tout au plus être interrogés sur la période pendant laquelle des éléments nouveaux pouvaient encore être introduits au procès. En l'occurrence, le couple s'est séparé en juin 2016 et l'autorité précédente a signifié aux parties le 1er décembre 2016 qu'elle gardait la cause à juger. D'après les baillereses, 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.

On peut inférer 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.

3.7. En résumé, **l'autorité précédente a refusé à raison d'admettre la demande de révision *propter nova* (art. 328 al. 1 let. a CPC) en tant qu'elle visait à remettre en cause le motif du congé (cf. consid. 3.5 in fine). En revanche, 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 (cf. consid. 3.6).**

C'est le lieu d'examiner cette question, qui fait aussi l'objet du premier recours interjeté contre l'arrêt du 19 juin 2017.

4.

4.1. Dans l'arrêt en question, l'autorité précédente a accordé pour les deux baux relatifs aux locaux commerciaux une prolongation unique de trois ans, jusqu'au 30 juin 2022. Les premiers juges avaient octroyé une prorogation de deux ans jusqu'au 30 juin 2021; à défaut de précision dans le premier jugement, dont la lecture n'appelle pas une autre interprétation, il faut inférer qu'il s'agissait d'une *première* prolongation (DAVID LACHAT, *Le bail à loyer*, 2019, p. 1015 et sous-note 138; URBAN HULLIGER, in *Das schweizerische Mietrecht*, SVIT-Kommentar, 4e éd. 2018, n° 10 ad art. 272b CO).

4.2. On rappellera que pour les locaux commerciaux, la loi prévoit une prolongation de six ans au maximum. Dans ces limites, une ou deux prolongations peuvent être accordées (art. 272b CO). Le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation en la matière.

De façon générale, le juge accordera une première prolongation s'il ne parvient pas à établir un pronostic sur la possibilité que le locataire retrouve des locaux dans le laps de temps accordé. Il prendra aussi en compte l'éventuel besoin du bailleur d'obtenir la restitution des locaux (ATF 142 III 336 consid. 5.3.1).

4.3. La lecture de l'arrêt du 19 juin 2017 révèle que deux éléments ont revêtu un poids particulier: d'une part, la difficulté des locataires à retrouver des locaux semblables, alors que l'hôtel exploité depuis 2001 constituait leur principale source de revenus; d'autre part, la volonté des bailleuses de permettre à leurs proches de réaliser leur projet d'exploitation de l'hôtel, dans un délai de cinq-six ans.

La Cour de justice a **conclu qu'une prolongation unique de trois ans "devrait permettre aux locataires de trouver des locaux de remplacement, sans retarder la réalisation du projet de la fille et du gendre"** d'une des bailleuses. Cependant, rien dans le jugement ne sert d'assise au pronostic selon lequel les locataires auront retrouvé des locaux à l'échéance repoussée; **il est au contraire fait état de difficultés, malgré des recherches actives.** C'est donc la volonté de permettre aux bailleuses (respectivement à leurs proches) de réaliser leur projet dans le délai indiqué qui a dicté la date de prolongation, correspondant à l'intervalle le plus long (six ans) qui avait été articulé par Y. lors de son audition en mars 2016.

**A la lumière des circonstances très particulières du présent cas, cette solution ne saurait être maintenue, nonobstant l'important pouvoir d'appréciation traditionnellement reconnu aux instances cantonales.** Le projet présenté par le couple X. et Y. frappait déjà par son manque d'élaboration, ce que le Tribunal des baux avait mis en exergue en pointant de surcroît le flou entourant la date de reprise (jgt du 1er septembre 2016, p. 9). Ce flou transparait aussi dans les termes utilisés par les témoins: X. "envisageait" de reprendre la direction de l'hôtel et, "dans cette hypothèse", disait vouloir renoncer à son activité d'assistante de direction, tandis que Y. "envisageait" de réduire son activité actuelle de 50% (cf. let. B.a *supra*). Les intéressés avaient tout au plus indiqué dans les grandes lignes comment ils entendaient se répartir la charge de l'exploitation de l'hôtel. Concernant



la date de réalisation, X. s'était référée à l'échéance contractuelle (2019), à l'instar de la bailleresse, tandis que Y. avait articulé le délai de cinq-six ans, en soulignant simplement que son épouse disposerait ainsi de temps pour obtenir une autorisation d'exploiter. On relèvera au passage que d'après la législation genevoise en matière de restauration et d'hébergement, l'exploitant doit être titulaire du diplôme cantonal de cafetier, sauf dispense accordée à des conditions bien définies (art. 9 let. c et art. 16 s LRDBHD [RS/GE I 2 22]. et art. 25 RRDBHD [RS/GE I 2 22.01]).

Force est de constater que **cette esquisse de projet est devenue encore plus imprécise après la séparation du couple intervenue en juin 2016**. Certes, d'après leurs témoignages de mars 2016, il était question que X. assume la direction de l'hôtel, plutôt que son époux. On ne peut toutefois ignorer le poids que revêtait l'expérience de Y., qui transparait dans les écritures des bailleresses. Ainsi, leur réponse du 14 août 2015 insiste sur le cursus et l'expérience du prénommé dans l'hôtellerie et la restauration depuis près de 19 ans (all. 30-31), en précisant simplement que X. est active auprès de son époux depuis août 2012 dans le café-restaurant de yyy (VD) (all. 32). Le curriculum vitae remis à l'appui de cet allégué 32 évoque un "B.E.P. d'hôtellerie" obtenu à l'école hôtelière de... (F) en 1995 (pièce 20), mais révèle surtout que la prénommée a orienté ses activités et formations vers le domaine du massage et des soins esthétiques.

**Tous ces éléments conduisent à la conclusion qu'au moment où l'autorité précédente devait statuer sur la prolongation de bail, X., séparée de son époux, gardait certes l'intention de reprendre l'exploitation de l'hôtel; toutefois, son projet avait des contours encore moins précis.**

**Cet élément doit être mis en balance avec le fait que les locataires vont devoir quitter des locaux dans lesquels ils exploitaient un hôtel depuis 2001 et qui constituent leur principale source de revenus.** L'importance que revêt l'emplacement d'un hôtel aux yeux de la clientèle ne doit pas être sous-estimée, et les locataires ont pu exploiter l'établissement depuis suffisamment longtemps pour fidéliser la clientèle. Les conséquences pénibles qu'entraînent les résiliations pèsent d'un poids important, même s'il faut tenir compte, *dans une certaine mesure*, du délai supplémentaire dû au fait que les bailleresses ont résilié les baux bien à l'avance (cf. arrêt 4C.343/2004 du 22 décembre 2004 consid. 4.2 et les arrêts cités).

La séparation du couple a eu un impact sur un projet déjà peu élaboré, alors que les recherches actives des locataires sont restées infructueuses. **Dans une constellation aussi particulière, on ne saurait octroyer aux locataires une prolongation unique correspondant à la moitié du maximum légal.** Il s'impose de leur accorder une première prolongation, qui permettra de réévaluer la situation le moment venu et de laisser aux locataires la possibilité de requérir une seconde prolongation. Cette solution s'impose de façon d'autant plus impérieuse que des éléments nouveaux ont été mis en lumière. Concernant la durée de la première prolongation, le délai de trois ans adopté par l'autorité précédente, soit jusqu'au 30 juin 2022, apparaît adéquat.

4.4. Dans une argumentation supplémentaire, les locataires ont plaidé que l'autorité d'appel était sortie du cadre défini par les conclusions des parties dès lors qu'elle avait accordé une prolongation unique de trois ans en lieu et place d'une première prolongation de deux ans.

L'art. 273 al. 5 CO apporte une exception au principe de disposition en contraignant l'autorité compétente à examiner d'office la question d'une prolongation de bail lorsqu'elle décide de rejeter la demande d'annulation du congé (cf. arrêt 4A\_386/2014 du 11 novembre 2014 consid. 4.1). Toutefois, la situation se présente différemment en deuxième instance, où le principe précité retrouve sa vigueur, sauf dans le cas où le juge d'appel annule le congé qu'avait validé le juge de première instance (arrêts 4A\_488/2018 du 20 février 2019 consid. 6.2; 4A\_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 4; 4C.400/1998 du 23 mars 1999 consid. 6a in fine, publ. in mp 1999 p. 195). La problématique soulevée par les locataires n'apparaît pas d'emblée dépourvue de toute pertinence, ne serait-ce qu'au regard de la prolongation de fait que procure une procédure de prolongation de bail (laquelle doit être déposée au plus tard 60 jours avant l'échéance de la première prolongation [art. 273 al. 3 CO], et permet aux locataires de rester provisoirement dans les locaux [ATF 117 II 71 consid. 4a p. 72 in fine; LACHAT, op. cit., p. 1028]). Cette question souffre toutefois de rester indéfinie, vu ce qui précède.

5.

En définitive, le recours contre l'arrêt du 27 mai 2019 doit être admis de façon partielle et l'arrêt en question doit être réformé en ce sens que la demande de révision est partiellement admise.

Quant au recours contre l'arrêt du 19 juin 2017, il doit être partiellement admis et ladite décision réformée, en ce sens que les locataires se voient accorder une première prolongation de bail de trois ans, échéant le 30 juin 2022, pour les deux arcades commerciales, respectivement une première prolongation de trois ans et six mois, échéant le 30 juin 2022, pour les six places de parking extérieures.

Il n'est pas nécessaire de retourner la cause à l'autorité précédente dès lors qu'elle a statué dans les deux cas sans frais ni dépens.

S'agissant de la présente procédure, les locataires n'obtiennent que partiellement gain de cause sur la question de la révision, puisque leur demande destinée à revoir le motif du congé ne remplissait pas les conditions de l'art. 328 al. 1 let. b CPC. Les locataires obtiennent également partiellement gain de cause sur la question de la prolongation de bail.

En définitive, l'émolument judiciaire global sera arrêté à 25'000 fr., dont les bailleuses, solidairement entre elles, supporteront les trois cinquièmes, soit 15'000 fr., le solde de 10'000 fr. étant à la charge des locataires, débiteurs solidaires (art. 66 al. 1 et 5 LTF). Les dépens de chaque camp sont fixés à 30'000 fr. Après compensation selon la clé de répartition présentée ci-dessus, les bailleuses restent devoir un solde de 6'000 fr. aux locataires (art. 68 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Les causes 4A\_411/2017 et 4A\_333/2019 sont jointes.

2.

Le recours 4A\_333/2019 est partiellement admis. L'arrêt du 27 mai 2019 est réformé en ce sens que la demande de révision est partiellement admise. L'arrêt est confirmé au surplus.

Le recours 4A\_411/2017 est partiellement admis. L'arrêt du 19 juin 2017 est réformé en ce sens

- qu'une première prolongation de bail de trois ans, échéant le 30 juin 2022, est accordée à L1, SA, L2, et L3, pour l'arcade au rez-de-chaussée, les locaux aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages, la buanderie au 7<sup>ème</sup> étage ainsi que l'arcade d'environ 262 m<sup>2</sup>, situés dans l'immeuble sis rue xxx à Genève; et
- en ce sens qu'une première prolongation de bail de trois ans et six mois, échéant le 30 juin 2022, est accordée à L1, SA, L2, et L3, pour les six places de parking extérieures situées dans la cour de l'immeuble sis rue xxx à Genève.

L'arrêt du 19 juin 2017 est confirmé pour le surplus.

3.

Les frais judiciaires, globalement arrêtés à 25'000 fr., sont mis à la charge des intimées, solidairement entre elles, par 15'000 fr., le solde de 10'000 fr. étant supporté par les recourants, solidairement entre eux.

4.

Les intimées sont condamnées solidairement à verser aux recourants, créanciers solidaires, une indemnité de 6'000 fr. à titre de dépens réduits.

5.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 21 février 2020

Au nom de la Ire Cour de droit civil  
du Tribunal fédéral suisse

La présidente: Kiss

La greffière: Monti