

Aux termes de l'art. 121 let. d LTF, **la révision d'un arrêt du Tribunal fédéral peut être demandée si, par inadvertance, le tribunal n'a pas pris en considération des faits pertinents qui ressortent du dossier** (consid. 2.1).

L'inadvertance suppose que le Tribunal fédéral n'ait pas pris en considération une pièce du dossier ou l'ait mal lue. Elle implique toujours une **erreur grossière** en matière de faits. La pièce doit se trouver dans le dossier de la procédure du recours en matière civile, qui a précédé et abouti à l'arrêt du Tribunal fédéral dont la révision est demandée. Dans la mesure où le Tribunal fédéral est lié par les faits établis par l'instance précédente, **seule peut constituer une inadvertance une erreur de lecture de cet arrêt cantonal ou une transcription incomplète de celui-ci** (consid. 2.1).

En revanche, si le recourant avait, dans son recours, invoqué une constatation manifestement inexacte des faits, l'examen auquel a procédé le Tribunal fédéral et le résultat auquel il est parvenu relèvent de son pouvoir de contrôle de l'appréciation des preuves effectuée par la cour cantonale, lequel **relève du droit** (art. 9 Cst.). **L'application du droit et l'appréciation juridique des faits ne peuvent pas faire l'objet d'une révision pour inadvertance au sens de l'art. 121 let. d LTF** (consid. 2.1).

En outre, le motif de révision de l'art. 121 let. d LTF n'est réalisé **que si les faits en cause sont pertinents, c'est-à-dire susceptibles de conduire à une solution différente de celle qui a été retenue, plus favorable au requérant** (consid. 2.1).

Composition

MM. les Juges fédéraux

Hurni, Président, Denys et Rüedi.

Greffière : Mme Raetz.

Participants à la procédure

A.,
représenté par Me Romolo Molo, avocat,
requérant,

contre

B.,
représentée par Me Boris Lachat, avocat,
intimée,

Cour de justice du canton de Genève, Chambre des baux et loyers,
place du Bourg-de-Four 1, 1204 Genève.

Objet

demande de révision,

demande de révision de l'arrêt du Tribunal fédéral suisse rendu le 21 janvier 2025 dans la cause
4A_230/2024.

Faits :

A.

Par jugement du 26 avril 2022, le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève a débouté le locataire A. de ses conclusions en contestation du loyer initial et de toutes autres conclusions dirigées contre B., bailleresse. Le tribunal a retenu que le critère du rendement net était applicable et qu'au vu de l'absence de pièces suffisantes pour établir le rendement net, il convenait de se référer aux statistiques. Il a pondéré ces chiffres statistiques en fonction notamment de la situation en attique de l'appartement litigieux et a considéré que le loyer n'était pas abusif.

B.

Statuant par arrêt du 4 mars 2024, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève a rejeté l'appel que le locataire avait déposé à l'encontre de ce jugement.

C.

Par arrêt rendu le 21 janvier 2025 dans la cause 4A_230/2024, le Tribunal fédéral a rejeté, dans la mesure de sa recevabilité, le recours en matière civile formé par le locataire contre l'arrêt cantonal.

D.

Le locataire a demandé la révision de l'arrêt fédéral précité.

Le Tribunal fédéral n'a pas requis le dépôt de réponse à la demande de révision.

Considérant en droit :

1.

1.1. Selon l'art. 61 LTF, les arrêts du Tribunal fédéral entrent en force dès leur prononcé. La révision des arrêts du Tribunal fédéral ne peut être requise que pour l'un des motifs énoncés de manière exhaustive aux art. 121 ss LTF et dans les délais fixés à l'art. 124 LTF.

1.2. La demande de révision, motivée par le fait que le Tribunal fédéral aurait commis une inadvertance, est fondée sur l'art. 121 let. d LTF et a été déposée en temps utile (art. 124 al. 1 let. b LTF).

2.

2.1. Aux termes de l'art. 121 let. d LTF, la révision d'un arrêt du Tribunal fédéral peut être demandée si, par inadvertance, le tribunal n'a pas pris en considération des faits pertinents qui ressortent du dossier.

L'inadvertance au sens de cette disposition suppose que le Tribunal fédéral n'a pas pris en considération une pièce déterminée, versée au dossier, ou l'a mal lue, s'écartant par mégarde de sa teneur exacte, en particulier de son vrai sens littéral. L'inadvertance implique toujours une erreur grossière en matière de faits (arrêts 4F_10/2023 du 30 juillet 2024 consid. 2.1; 4F_4/2023 du 23 janvier 2024 consid. 2.1; 4F_2/2023 du 16 août 2023 consid. 2.1; cf. sous l'empire de l'art. 136 let. d aOJ, ATF 122 II 17 consid. 3; 115 II 399 consid. 2a).

Par pièce du dossier, il y a lieu d'entendre une pièce du dossier de la procédure du recours en matière civile, qui a précédé et a abouti à l'arrêt du Tribunal fédéral dont la révision est demandée. Dès lors que, saisi d'un tel recours, le Tribunal fédéral est lié par les faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF), c'est-à-dire par les faits constatés dans l'arrêt cantonal attaqué, **seule peut constituer une inadvertance une erreur de lecture de cet arrêt cantonal ou une transcription incomplète de**

celui-ci, le Tribunal fédéral se mettant ainsi en contradiction avec celui-ci (arrêts précités 4F_10/2023 consid. 2.1; 4F_4/2023 consid. 2.1; 4F_2/2023 consid. 2.1).

En revanche, lorsque, dans son recours en matière civile, le recourant a invoqué une constatation manifestement inexacte des faits (art. 97 al. 1 LTF), autrement dit une constatation de fait arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 140 III 115 consid. 2), grief qu'il doit avoir motivé conformément au principe strict de l'allégation énoncé à l'art. 106 al. 2 LTF, en expliquant clairement et de manière circonstanciée en quoi le fait constaté serait insoutenable (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1), l'examen auquel a procédé le Tribunal fédéral et le résultat auquel il est parvenu relèvent de son pouvoir de contrôle de l'appréciation des preuves effectuée par la cour cantonale, lequel relève du droit (art. 9 Cst.). L'application du droit et l'appréciation juridique des faits ne peuvent faire l'objet d'une révision pour inadvertance au sens de l'art. 121 let. d LTF (arrêts précités 4F_10/2023 consid. 2.1; 4F_4/2023 consid. 2.1; 4F_2/2023 consid. 2.1).

Par ailleurs, le motif de révision prévu à l'art. 121 let. d LTF n'est réalisé que si les faits en cause sont pertinents, c'est-à-dire susceptibles de conduire à une solution différente de celle qui a été retenue, plus favorable au requérant (ATF 122 II 17 consid. 3; arrêts 4F_33/2024 du 23 décembre 2024 consid. 2.1; 4F_6/2017 du 22 mars 2017 consid. 2).

2.2. En l'espèce, dans son arrêt du 21 janvier 2025 dont la révision est demandée, le Tribunal fédéral a retenu, sous la partie relative à l'exposé des faits, que selon l'arrêté du 4 février 1998 du Conseil d'État, le coût de construction des immeubles sis au chemin... (incluant celui de l'appartement litigieux), comportant 485,5 pièces, s'était élevé à 49'550'000 fr., financé en totalité par des fonds propres. Le locataire recourant avait demandé un complètement de l'état de fait en ce sens que ce chiffre prenait en compte les frais de construction, mais aussi la valeur du terrain. Le Tribunal fédéral n'a pas donné suite à cette demande, puisque le recourant n'avait ni allégué, ni démontré, avoir déjà soulevé ce point dans son appel. Le Tribunal fédéral a néanmoins retenu que la bailleresse intimée avait déclaré ne pas contester en tant que tel le chiffre de 49'550'000 fr. ressortant de l'arrêté précité, ce qui n'influait toutefois pas sur l'issue du litige.

Le recourant avait ensuite invoqué une appréciation anticipée des preuves arbitraire dans la mesure où la cour cantonale avait refusé d'ordonner la production de certaines pièces, dont les comptes d'exploitation des immeubles. En réponse à cet argument, le Tribunal fédéral a considéré que la cour cantonale pouvait, sans pour autant tomber dans l'arbitraire, retenir qu'il lui fallait plus de pièces s'agissant des fonds propres investis pour procéder à un calcul du rendement net. Le fait que l'intimée avait déclaré ne pas contester la somme telle qu'elle ressortait de l'arrêté précité n'y changeait rien. La cour cantonale pouvait aussi retenir, sans arbitraire, que les pièces permettant de déterminer les fonds propres investis feraient défaut également chez des tiers et renoncer à la production de pièces par ces derniers. Dès lors, puisque la cour cantonale était partie du principe qu'elle n'arriverait pas à fixer les fonds propres investis - et donc qu'elle ne serait pas en mesure de procéder à un calcul de rendement - elle pouvait, sans arbitraire, refuser d'autres mesures d'instruction visant à obtenir d'autres données nécessaires à ce calcul, telles que les comptes d'exploitation des immeubles.

2.3. Le requérant reprend le contenu de l'arrêté précité, soit que le coût de construction des immeubles s'était élevé à 49'550'000 fr. financé en totalité par des fonds propres, et ajoute que la bailleresse a déclaré ne pas contester en tant que tel le chiffre ressortant de cet arrêté. Il affirme qu'il aurait été totalement arbitraire de considérer qu'une autorité cantonale puisse fixer des loyers contrôlés sans tenir compte de la valeur du terrain, ce que personne n'avait d'ailleurs soutenu. Le requérant argue qu'il ressort ainsi de l'arrêté, et des faits que le Tribunal fédéral a lui-même retenus, que le montant de 49'550'000 fr. figurant dans l'arrêté précité correspondait au prix de revient et qu'il avait été financé en totalité par des fonds propres, ce qui était admis par les parties. Le Tribunal fédéral aurait omis cela par inadvertance, l'amenant à exposer de manière contradictoire que la cour cantonale " pouvait, sans pour autant tomber dans l'arbitraire, retenir qu'il lui fallait plus de pièces s'agissant des fonds propres investis pour procéder à un calcul du rendement net ". Le requérant ne

voit pas quelle autre pièce était utile à la cour cantonale pour déterminer les fonds propres. L'intimée ayant déclaré ne pas contester la somme ressortant de l'arrêté précité, et cette pièce indiquant un financement en totalité par des fonds propres, il était arbitraire de retenir qu'il fallait plus de pièces pour déterminer quels montants avaient été investis en fonds propres.

2.4. Le requérant se fonde sur une prémisse erronée lorsqu'il invoque qu'il ressort de l'arrêté précité, et des faits que le Tribunal fédéral a lui-même retenus, que le prix de 49'550'000 fr. figurant dans cet arrêté constituait le prix de revient des immeubles. Leur prix de revient n'est ni connu, ni admis. En effet, l'arrêté ne fait état que du " coût de construction ". Le Tribunal fédéral n'a pas non plus considéré que cet arrêté mentionnait le prix de revient; **il a d'ailleurs écarté la demande de complètement de l'état de fait tendant à ce qu'il soit constaté que ce chiffre comprenait, outre les frais de construction, aussi la valeur du terrain, donc le prix de revient selon le requérant.** L'affirmation de ce dernier selon laquelle il serait arbitraire de considérer qu'une autorité cantonale puisse fixer des loyers contrôlés sans tenir compte de la valeur du terrain n'a pas sa place ici. Par ailleurs, si l'intimée avait déclaré ne pas contester en tant que tel le chiffre ressortant de cet arrêté, cela ne veut pas encore dire qu'elle avait admis qu'il constituait à lui seul le prix de revient des immeubles ou la totalité des coûts d'investissements effectifs. **Au demeurant, on ne peut retenir que le Tribunal fédéral se serait écarté de la teneur exacte de l'arrêté en commettant une erreur grossière en matière de faits.**

Pour le surplus, dans son recours en matière civile, l'intéressé avait invoqué une appréciation anticipée arbitraire des preuves en lien avec le fait que la cour cantonale avait estimé qu'il lui fallait plus de pièces s'agissant des fonds propres investis. L'examen auquel a procédé le Tribunal fédéral, aboutissant au résultat d'absence d'arbitraire, ne peut faire l'objet d'une révision pour inadvertance au sens de l'art. 121 let. d LTF (cf. supra consid. 2.1).

Il n'y a ainsi même pas lieu d'examiner si les faits invoqués par le requérant sont ou non pertinents pour l'issue du litige.

3.

Au vu de ce qui précède, la demande de révision doit être rejetée, dans la mesure où elle est recevable.

Le requérant, qui succombe, supportera les frais de la procédure de révision (art. 66 al. 1 LTF). L'intimée, qui n'a pas été invitée à déposer de réponse, n'a pas droit à des dépens.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

La demande de révision est rejetée, dans la mesure où elle est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 4'500 fr., sont mis à la charge du requérant.

3.

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

Lausanne, le 2 mai 2025

Au nom de la I re Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Hurni

La Greffière : Raetz