

GE_GERICHTE ACJC/140/2026 vom 12. Februar 2026

GE Cour de justice, 2026-02-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_140_2026

FR: GE_GERICHTE ACJC/140/2026 du 12 février 2026

IT: GE_GERICHTE ACJC/140/2026 del 12 febbraio 2026

Erwägungen

E. 1.1

En vertu de l'art. 328 CPC, une partie peut demander la révision de la décision entrée en force au tribunal qui a statué en dernière instance. 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).

E. 1.2

En l'espèce, les demandeurs fondent leur demande de révision de l'arrêt ACJC/196/2025 du 10 février 2025 sur un moyen de preuve – le courriel d'une architecte LDTR au sein de l'OCLPF – dont ils ont pris connaissance le 26 juin 2025. Les demandeurs ont formé leur demande de révision le 27 juin 2025, soit dans le délai de 90 jours requis par la loi. Pour le surplus, la demande est écrite et motivée, de sorte qu'elle est recevable.

E. 1.3

Si la demande est recevable, le tribunal examine si un motif de révision au sens de l'art. 328 CPC est réalisé; il s'agit-là d'une condition d'admission et non de recevabilité (arrêt du Tribunal fédéral 4A_662/2018 consid. 2.3; BASTONS BULLETTI, in Petit commentaire Code de procédure civile, 1ère éd. 2020, n. 4 ad art. 332 CPC). Lorsque la demande de révision est déclarée irrecevable ou rejetée, la décision reste en force; la procédure de révision prend fin, sous réserve d'un recours (BASTONS BULLETTI, op. cit., n. 5 ad art. 332 CPC). Si le tribunal accepte la demande en révision, il annule la décision antérieure et statue à nouveau (art. 333 al. 1 CPC).

E. 2.1.1

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

C/15474/2022 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 introduits 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 147 III 238 consid. 4.2; 143 III 272 consid. 2.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_406/2024 du 30 septembre 2024 consid. 4.2). Il n'y a pas motif à révision du seul fait que le tribunal paraît avoir mal interprété des faits connus déjà lors de la procédure principale. L'appréciation inexacte doit être la conséquence de l'ignorance ou de l'absence de preuve de faits essentiels pour le jugement (arrêt du Tribunal fédéral 4A_406/2024 du 30 septembre 2024 consid. 4.1).

E. 2.1.2

Les moyens de preuve postérieurs au dernier moment auquel ils pouvaient encore être administrés 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 et 2.4).

- 6/7 -

C/15474/2022

E. 2.1.3

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).

E. 2.2

En l'espèce, le moyen de preuve invoqué par les demandeurs en révision, à savoir le courriel de l'architecte de l'OCLPF du 26 juin 2025 comprenant ses calculs manuscrits relatifs au nombre de pièces et surfaces de l'appartement litigieux, ne remplit pas les conditions de l'art. 328 al. 1 let. a CPC. En effet, ce courriel, ainsi que la note manuscrite et plans y annexés, a été requis et établi postérieurement au 6 novembre 2024, date à laquelle la Cour a gardé la présente cause à juger, soit le dernier moment où il pouvait être introduit dans la procédure, conformément à la jurisprudence rappelée supra. Or, les moyens de preuve postérieurs sont expressément exclus par la disposition légale précitée. Au surplus, le contenu du courriel de l'architecte pouvait être obtenu et produit par les demandeurs devant le Tribunal, respectivement avant que la cause ne soit gardée à juger par la Cour, dans la mesure où le nombre de pièces du logement était contesté depuis l'introduction de la cause.

Les demandeurs – qui ont interpellé l'OAC deux jours après avoir reçu l'arrêt de la Cour – tentent de remettre en cause celui-ci par le biais d'une demande en révision, au moyen d'éléments obtenus postérieurement, ce qui est contraire au but de l'art. 328 CPC. En effet, la révision n'est pas destinée à corriger les manquements procéduraux des demandeurs. Il faut que, dans la procédure ordinaire, ils n'aient pas pu, malgré leur diligence dans la collecte des éléments du procès, présenter en temps utile les allégués ou moyens de preuves qu'ils font valoir après coup; or, tel n'est pas le cas en l'espèce.

E. 2.3

Au vu de ce qui précède, les conditions cumulatives de l'art. 328 al. 1 let. a CPC ne sont pas réalisées, de sorte que la demande en révision est infondée et sera donc rejetée.

E. 3

À 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). * * * * *

- 7/7 -

C/15474/2022

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :

A la forme : Déclare recevable la demande en révision déposée le 27 juin 2025 par A_____ et B_____ contre l'arrêt de la Cour de justice ACJC/196/2025 rendu le 10 février 2025 dans la cause C/15474/2022. Au fond : Rejette cette demande. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Zoé SEILER, Monsieur Damien TOURNAIRE, juges assesseurs; Madame Victoria PALLUD, 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.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.