

Les arrêts du Tribunal fédéral **acquièrent force de chose jugée le jour où ils sont prononcés** (art. 61 LTF). **Ils peuvent être révisés** lorsque l'un des motifs de révision exhaustivement prévus aux art. 121 à 123 LTF est réalisé (consid. 1.1).

En particulier, selon l'art. 123 al. 2 let. a LTF, **la révision peut être demandée dans les affaires civiles si le requérant découvre après coup des faits**. Cinq conditions doivent être réunies : le requérant doit invoquer (i) des **faits** (ii) **pertinents**, (iii) **qui existaient déjà** lorsque l'arrêt a été rendu (pseudo-nova), (iv) **découverts après le prononcé** de l'arrêt et (v) **que le requérant n'a pas pu, malgré tout sa diligence, invoquer dans la procédure** (consid. 1.2).

Composition

Mmes les Juges fédérales

Hohl, Présidente, Niquille et May Canellas.

Greffier : M. Botteron.

Participants à la procédure

A.,
représenté par Me Fateh Boudiaf, avocat,
requérant,

contre

B. SA,
représentée par Me Vadim Harych, avocat,
intimée,

Cour de justice du canton de Genève, Chambre des baux et loyers,

Objet

demande de révision,

demande de révision de l'arrêt rendu le 12 octobre 2021 par le Tribunal fédéral dans la cause 4A_317/2021.

Faits :

A.

Par décision du 24 juillet 2020, le Tribunal des baux et loyers a rejeté la demande en annulation du congé, prolongation du bail et baisse de loyer du locataire A. dirigée contre la bailleuse B. SA.

B.

Par arrêt du 3 mai 2021, la cour cantonale a rejeté l'appel du locataire et confirmé le jugement de première instance.

C.

Par arrêt 4A_317/2021 du 12 octobre 2021, le Tribunal fédéral a rejeté le recours en matière civile du locataire dirigé contre l'arrêt cantonal.

D.

Par mémoire déposé le 9 février 2022, le locataire demande la révision de cet arrêt et conclut, en substance, à son annulation. Il requiert la restitution de l'effet suspensif de son recours.

La bailleresse intimée conclut au rejet de la demande de restitution de l'effet suspensif.

Le locataire a présenté une réplique spontanée dans le cadre de sa requête d'effet suspensif le 7 mars 2022.

La cour cantonale s'en remet à dire de justice.

Considérant en droit :

1.

1.1. Les arrêts du Tribunal fédéral acquièrent force de chose jugée le jour où ils sont prononcés (art. 61 LTF). Ils ne peuvent pas être attaqués par une voie de droit ordinaire et un nouvel examen du litige par le Tribunal fédéral est, en principe, exclu. **Le Tribunal fédéral peut seulement revenir sur un arrêt lorsque l'un des motifs de révision exhaustivement prévus aux art. 121 à 123 LTF est réalisé** (ATF 147 III 238 consid. 1.1; arrêt 4F_16/2021 du 8 décembre 2021 consid. 1).

La demande de révision est soumise aux exigences de motivation découlant de l'art. 42 al. 1 et 2 LTF (arrêts 4F_9/2020 du 17 mars 2021 consid. 1.2.1; 4F_6/2019 du 18 mars 2020 consid. 1). Fondée, comme en l'espèce, sur l'art. 123 al. 2 let. a LTF, elle doit être déposée " dans les 90 jours qui suivent la découverte du motif de révision, mais au plus tôt cependant dès la notification de l'expédition complète de l'arrêt " (art. 124 al. 1 let. d LTF).

1.2. En vertu de l'art. 123 al. 2 let. a LTF, la révision peut être demandée dans les affaires civiles si le requérant découvre après coup des faits pertinents ou des moyens de preuve concluants qu'il n'avait pas pu invoquer dans la procédure précédente, à l'exclusion des faits ou moyens de preuve postérieurs à l'arrêt.

En ce qui concerne les faits pertinents, la révision suppose ainsi la réalisation de cinq conditions:

1° Le requérant **invoque un ou des faits**;

2° Ce ou ces faits sont **pertinents**, c'est-à-dire qu'ils sont 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;

3° **Ces faits existaient déjà lorsque l'arrêt a été rendu: il s'agit de pseudo-nova** (unechte Noven), c'est-à-dire de faits antérieurs à l'arrêt ou, plus précisément, de faits qui se sont produits jusqu'au moment où, dans la procédure principale, des allégations de faits étaient encore recevables;

4° **Ces faits ont été découverts après ce moment**;

5° **Le requérant n'a pas pu, malgré toute sa diligence, invoquer ces faits dans la procédure précédente** (ATF 147 III 238 consid. 4.1 et les références; arrêt 4F_24/2017 du 4 septembre 2018 consid. 2.2.1). Il y a manque de diligence lorsque la découverte de faits résulte de recherches qui auraient pu et dû être effectuées dans la procédure précédente (arrêts 5F_19/2018 du 29 octobre 2018 consid. 2.1; 4F_24/2017 précité consid. 2.2.1).

Quant aux moyens de preuve concluants, ils supposent aussi la réunion de cinq conditions (pour les détails, voir ATF 147 III 238 consid. 4.2; arrêt 4F_24/2017 précité consid. 2.2.2). En bref, seuls peuvent justifier une révision les moyens de preuve concluants qui portent sur des faits antérieurs (pseudo-nova) à l'arrêt en question et qui existaient au moment où ils auraient pu être invoqués, mais qui, sans faute, ne l'ont pas été, en particulier parce que le requérant ne les connaissait pas, nonobstant la diligence exercée (arrêts 5F_19/2018 du 29 octobre 2018 consid. 2.1 et 5F_9/2017 du 23 mars 2017

consid. 5.1).

2.

2.1. En l'espèce, le requérant invoque la découverte d'un fait pertinent et de moyens de preuve concluants. Il explique avoir eu connaissance le 11 novembre 2021, dans le cadre de la procédure en expulsion ayant suivi l'échec de la procédure en annulation du congé et prolongation du bail, que la bailleuse avait conclu un contrat de vente de l'immeuble daté du 22 octobre 2021 et avec effet au 1er décembre 2021. Le requérant soutient que, bien que le contrat ait été signé après l'arrêt dont il requiert la révision, il est notoire que les pourparlers devant mener à la conclusion d'un tel contrat se menaient plusieurs mois, voire plusieurs années avant, de sorte qu'ils pouvaient, en l'occurrence, même avoir eu lieu avant la signature d'un avenant de son contrat de bail, laquelle est intervenue le 6 novembre 2017.

2.2. **Le requérant élève ainsi une supposition, mais ne démontre pas, de façon à satisfaire aux exigences de motivation découlant de l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, que le fait qu'il invoque, à savoir que la bailleuse ait entamé des démarches tendant à la vente de son immeuble, se serait produit avant le dernier moment où, dans la procédure principale, des allégations de faits étaient encore recevables.** Quand bien même la bailleuse aurait entamé des pourparlers tendant à la vente de son bien plusieurs mois avant la signature du contrat du 6 novembre 2017, il est encore loin d'être certain que ces pourparlers - fussent-ils pertinents - se soient déjà produits avant que la fin de la procédure probatoire qui a donné lieu à l'arrêt du 3 mai 2021 soit intervenue. Le requérant ne le démontre en tout cas pas.

Le fait nouveau allégué à l'appui de la requête ne satisfaisant pas à la condition n° 3 ci-dessus, le motif invoqué par le requérant ne donne par conséquent pas droit à la révision et il n'est pas nécessaire d'examiner les autres conditions.

3.

Quant au moyen de preuve concluant invoqué par le requérant, à savoir la découverte d'un contrat de vente du 22 octobre 2021, celui-ci ne permet pas non plus la révision. En effet celui-ci porte sur le fait invoqué ci-dessus, soit l'existence de négociations précontractuelles dont le requérant affirme, sans le démontrer, qu'elles auraient eu lieu avant la résiliation de son contrat de bail. Le moyen de preuve nouveau ne porte par conséquent pas sur des faits antérieurs (pseudo-nova) à l'arrêt en question et qui existaient au moment où ils auraient pu être invoqués. Par conséquent, la révision n'est pas ouverte pour l'existence d'un moyen de preuve nouveau.

4.

Au vu de ce qui précède, la demande de révision doit être rejetée. Le prononcé du présent arrêt rend sans objet la requête d'effet suspensif. Le recourant, qui succombe, supportera les frais liés à la procédure de révision (art. 66 al. 1 LTF). L'intimée, qui a été invitée à se déterminer uniquement sur la requête d'effet suspensif, a droit à des dépens réduits (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

La demande de révision est rejetée.

2.

La requête d'effet suspensif est sans objet.

3.

Les frais judiciaires, arrêtés à 6'000 fr. sont mis à la charge du requérant.

4.

Le requérant versera à l'intimée un montant de 500 fr. à titre dépens.

5.

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

Lausanne, le 14 mars 2022

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

La Présidente : Hohl

Le Greffier : Botteron