

19. En l'occurrence était toutefois litigieux le montant dû par le locataire à titre de *frais accessoires*. Il s'agissait ainsi d'une créance dont la hauteur n'était pas convenue d'avance. Le montant des frais accessoires dus constitue également un fait générateur de droit dont la preuve incombe au bailleur. Toutefois, cette preuve est nettement plus compliquée à apporter et suppose des allégations plus précises. Il ne suffit pas de renvoyer à un titre signé par le locataire, mais il faut expliquer et présenter des factures de consommation de mazout, d'eau, et une clé de répartition entre les différents locataires, etc. En l'occurrence, le bailleur a tenté d'échapper à cette preuve en invoquant que le locataire aurait eu l'occasion de consulter les pièces justificatives originales et d'en contrôler l'exactitude. Le Tribunal fédéral considère, selon nous à juste titre, que l'argumentation du bailleur ne saurait être suivie.
20. L'arrêt permet en outre d'illustrer l'*appréciation* des preuves dans le cadre de la procédure d'expulsion par voie de cas clair. L'art. 257 CPC prévoit que le tribunal admet l'application de la procédure sommaire entre autres « *lorsque l'état de fait est susceptible d'être immédiatement prouvé* ». Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le tribunal doit déclarer irrecevable la requête de protection par cas clair « *[s]i le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes (substanziiert und schlüssig), qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge* » (ATF 144 III 462, c. 3.1).
21. En l'occurrence, le décompte 2020-2021 sur le non-paiement duquel le bailleur se fondait pour requérir l'expulsion affichait un solde de CHF 627.15 en faveur du bailleur ; en revanche, le décompte de la période suivante, que le locataire a introduit dans la procédure devant le Tribunal cantonal en tant que novas, affichait un solde en faveur du locataire de CHF 684.25. La Cour cantonale en conclut que l'existence d'un solde de charges et son montant ne sont pas clairs. Par conséquent, en présentant un décompte de frais accessoires pour la période suivante, affichant un solde en faveur du locataire dépassant le solde en faveur du bailleur sur la base duquel il a résilié le bail, le locataire apporte des objections ou exceptions suffisamment motivées et concluantes de nature à ébranler la conviction du juge au sens de la jurisprudence précitée.

17

TF 4F\_6/2023 (04.08.2023)

Patricia Dietschy

*Intérêt à la révision d'un arrêt du Tribunal fédéral en cas d'expulsion du locataire exécutée après le dépôt de la demande mais avant la reddition de l'arrêt*

**Arrêt cantonal rejetant l'appel interjeté par la locataire et réformant d'office le jugement attaqué en fixant l'échéance de la prolongation du bail au jour du prononcé de l'arrêt. Recours au Tribunal fédéral, déclaré irrecevable car tardif. Demande de révision de l'arrêt fédéral introduite par la locataire : déclarée sans objet, l'expulsion ayant été exécutée dans l'intervalle.**  
Art. 71, 121 LTF ; art. 72 PCF

Abweisung der Berufung der Mieterin durch das kantonale Gericht und Abänderung des vorinstanzlichen Urteils von Amtes wegen, sodass die Erstreckung am Tag der Urteileröffnung endete. Nichteintreten auf die Bundesgerichtsbeschwerde wegen Verspätung. Revisionsgesuch der Mieterin betreffend den Bundesgerichtsentscheid als gegenstandslos erklärt, weil die Ausweisung zwischenzeitlich vollstreckt worden war. Art. 71, 121 BGG ; Art. 72 BZP

*Sentenza cantonale che respinge l'appello del conduttore e riforma d'ufficio la sentenza impugnata fissando la data della proroga del contratto di locazione al giorno della pronuncia della sentenza. Ricorso al Tribunale federale, dichiarato irricevibile poiché tardivo. Richiesta di revisione della sentenza federale da parte del conduttore: dichiarata priva di oggetto, poiché nel frattempo lo sfratto era stato eseguito.*  
Art. 71, 121 LTF ; art. 72 PC

1. En première instance, la locataire a obtenu une unique prolongation de bail jusqu'au 31 décembre 2022. Saisie d'un appel, la cour cantonale supérieure a rejeté celui-ci par arrêt du 16 février 2023 et a réformé d'office le jugement en fixant l'échéance de la prolongation du bail au jour du prononcé de l'arrêt. Le recours de la locataire au Tribunal fédéral a été déclaré irrecevable en raison de sa tardiveté. A peine deux mois plus tard, la locataire a introduit une demande de révision de l'arrêt fédéral, par mémoire du 6 juillet 2023. L'expulsion de la locataire a été exécutée le 10 juillet suivant.
2. Le Tribunal fédéral rappelle que la voie de la révision est subordonnée à l'existence d'un intérêt digne de protection, aussi bien au moment de la demande que du prononcé de l'arrêt. L'intérêt digne de protection consiste dans l'utilité pratique que l'admission de la demande de révision apporterait à son auteur, en lui

évitant de subir un préjudice de nature économique, idéale, matérielle ou autre que la décision attaquée lui occasionnerait. Le Tribunal fédéral déclare la demande de révision irrecevable lorsque l'intérêt digne de protection fait défaut au moment du dépôt de l'acte. En revanche, si cet intérêt disparaît en cours de procédure, la demande de révision devient sans objet. En matière de bail à loyer, dans une contestation portant sur la restitution de la chose louée après la résiliation du contrat, le locataire n'a pas d'intérêt digne de protection dès le moment où l'usage de la chose lui est effectivement retiré (TF, 09.06.2021, 4A\_315/2021, c. 3 et réf. cit.).

3. En l'espèce, le Tribunal fédéral relève que l'exécution forcée de l'expulsion de la locataire a eu lieu le 10 juillet 2023, soit après le dépôt de la demande de révision, mais avant la reddition de l'arrêt fédéral. La demande de révision est donc devenue sans objet.
4. S'agissant de la répartition des frais, le Tribunal fédéral applique la règle de l'art. 72 PCF, par renvoi de l'art. 71 LTF : il faut tenir compte de l'état des choses existant avant le fait qui a mis fin au litige. Le Tribunal fédéral doit se fonder d'abord sur l'issue probable qu'aurait eue la procédure et, si cette issue ne peut pas être déterminée dans le cas concret sans plus ample examen, il applique les règles générales de procédure civile, à savoir que les frais et dépens sont mis à la charge de la partie qui a provoqué la procédure devenue sans objet ou chez laquelle sont intervenues les causes ayant conduit à ce que cette procédure devienne sans objet (ATF 118 Ia 488, c. 4a ; TF, 18.06.2013, 4A\_636/2011, c. 4).
5. En l'occurrence, la locataire a provoqué la procédure déclarée sans objet et il n'apparaît pas sans autre examen que les griefs soulevés dans son mémoire étaient bien fondés. Il convient donc de mettre à sa charge les frais de la procédure.

#### ■ Note

6. Contrairement aux voies de droit ordinaires, pour lesquelles la LTF prévoit expressément, comme condition de recevabilité, l'existence d'un intérêt

digne de protection (art. 76 pour le recours en matière civile ; art. 81 pour le recours en matière pénale ; art. 89 pour le recours en matière de droit public ; art. 115 pour le recours constitutionnel subsidiaire), les dispositions ouvrant la voie de la révision d'un arrêt du Tribunal fédéral (art. 121 ss) n'expriment pas une telle condition. Le Tribunal fédéral rappelle donc, dans l'arrêt ici commenté, que, « *comme toute voie de droit, la révision est subordonnée à l'existence d'un intérêt digne de protection à la modification de l'arrêt entrepris* ». Cet intérêt doit exister aussi bien au moment du dépôt de l'acte qu'au moment où la décision est rendue. En l'espèce, dans la mesure où l'expulsion avait été exécutée, certes après le dépôt de la demande de révision, mais avant que l'arrêt fédéral ne soit rendu, pareil intérêt faisait défaut, ce qui rendait la demande sans objet.

7. Il y a lieu de relever que l'absence d'intérêt digne de protection a une conséquence différente selon qu'elle existe déjà au moment du dépôt du recours ou de la demande de révision ou seulement au moment où le Tribunal fédéral rend son arrêt : dans le premier cas, l'acte est irrecevable, alors que dans le second, il est sans objet. La distinction a une incidence sur la répartition des frais. En cas d'irrecevabilité de l'acte, les frais sont répartis selon le principe général de l'art. 66 LTF, à savoir qu'ils sont mis à la charge de la partie succombante, donc du recourant (cf., p. ex., TF, 09.06.2021, 4A\_315/2021, c. 5). Si la procédure est devenue sans objet, il s'agit d'appliquer la règle de l'art. 72 PCF, la LTF ne prévoyant pas elle-même les conséquences financières et l'art. 71 LTF renvoyant à la PCF en cas de lacune. L'art. 72 PCF dispose que « *Lorsqu'un procès devient sans objet ou que les parties cessent d'y avoir un intérêt juridique, le tribunal, après avoir entendu les parties mais sans autres débats, déclare l'affaire terminée et statue sur les frais du procès par une décision sommairement motivée, en tenant compte de l'état de choses existant avant le fait qui met fin au litige* ». Cela signifie que les frais ne sont pas mis systématiquement à la charge du recourant, bien que, dans l'hypothèse d'une expulsion du locataire prononcée dans l'intervalle, tel devrait le plus souvent être le cas.