



POUVOIR JUDICIAIRE

C/4376/2020

ACJC/1480/2021

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 15 NOVEMBRE 2021**

Entre

**Madame A\_\_\_\_\_ et Monsieur B\_\_\_\_\_**, domiciliés rue \_\_\_\_\_ Genève, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 9 décembre 2020, comparant tous deux par Me James BOUZAGLO, avocat, place du Molard 3, 1204 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

**VILLE C\_\_\_\_\_**, intimée, représentée par D\_\_\_\_\_, rue \_\_\_\_\_ Genève, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 16.11.2021.

---

## **EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/990/2020 du 9 décembre 2020, expédié pour notification aux parties le 27 avril 2021 et reçu par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ le 29 avril suivant, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevable la demande en révision formée par les précités (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a rappelé que la procédure était gratuite (ch. 3).

En substance, le Tribunal a retenu que l'erreur dont se prévalaient A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ quant à la validité de l'avis de majoration du 7 mai 2018 pour fonder leur demande de révision de l'accord conclu devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers ACCBL/807/2018 du 3 septembre 2018, ne constituait pas un motif de révision, ce d'autant que les précités avaient été assistés d'un avocat lors de la transaction. Par ailleurs, l'erreur invoquée ne portait pas sur l'état du droit au moment de la conclusion de l'accord mais sur une jurisprudence rendue 18 mois après la transaction. Par conséquent, les conditions d'une révision au sens de l'art. 328 al. 1 let. c CPC n'étaient pas réalisées.

- B. a.** Par acte expédié le 31 mai 2021 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont formé appel de ce jugement, sollicitant son annulation. Ils ont conclu à ce que la Cour annule la transaction judiciaire conclue avec la VILLE C\_\_\_\_\_ le 3 septembre 2018, constate la nullité de l'avis de majoration de loyer du 7 mai 2018, dise que le loyer annuel brut restait fixé à 18'672 fr. dès le 1<sup>er</sup> octobre 2018 et condamne la VILLE C\_\_\_\_\_ à leur rembourser le trop-perçu de loyer en découlant.

Ils ont produit une nouvelle pièce (n. 12), soit un arrêt rendu par la Cour le 30 septembre 2019.

**b.** Dans sa réponse du 30 juin 2021, la VILLE C\_\_\_\_\_ a, principalement, conclu à l'irrecevabilité de l'appel, et, subsidiairement, à son rejet et à la confirmation du jugement entrepris.

**c.** Les parties ont respectivement répliqué, le 23 août 2021, et dupliqué, le 14 septembre 2021, persistant dans leurs conclusions.

**d.** Elles ont été avisées par plis du greffe du 20 septembre 2021 de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

**a.** Le 15 septembre 2014, la VILLE C\_\_\_\_\_, propriétaire et bailleuse, et A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 5 pièces situé au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_, à Genève.

---

Le bail a été conclu pour une durée initiale d'un an et quinze jours, du 1er octobre 2014 au 30 septembre 2015, renouvelable par tacite reconduction d'année en année.

Le loyer mensuel a été fixé initialement à 1'164 fr., charges non comprises.

**b.** Par avis de majoration de loyer du 7 mai 2018, la bailleuse a porté le loyer annuel de 18'672 fr. à 27'792 fr.

Dans la rubrique "motifs précis de la majoration" figure ce qui suit : "Loyer fixé en application du règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville C\_\_\_\_\_ du 18 février 2009. Subsidiairement, le loyer reste dans les limites du rendement admissible au sens du CO. Il est tenu compte de votre revenu annuel déterminant CHF 126'285.00, du taux d'occupation et du taux d'activité du ménage".

**c.** Les locataires ont contesté cette augmentation de loyer.

**d.** A l'audience de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du 3 septembre 2018, les locataires, assistés d'un avocat, et la bailleuse sont parvenus à un accord ACCBL/807/2018, à teneur duquel le loyer mensuel de l'appartement, hors charges, a été fixé à 1'936 fr. du 1er octobre 2018 au 30 septembre 2019 et à 2'316 fr. à compter du 1er octobre 2019, sous réserve d'une baisse des revenus des locataires.

**e.** Par arrêt du 4 février 2020 dans une cause à laquelle les locataires n'étaient pas parties, le Tribunal fédéral a retenu qu'un avis de majoration de loyer, motivé exclusivement par un calcul de loyer fondé sur le règlement municipal, était nul, les motifs de hausse de loyer devant être examinés selon le droit fédéral.

**f.** Par courrier de leur conseil du 25 février 2020 à la bailleuse, les locataires, se référant à la jurisprudence susmentionnée, se sont prévalus de la nullité de l'avis de majoration du 7 mai 2018 et ont sollicité la restitution du trop-perçu de loyer, soit 10'360 fr.

Par réponse du 26 février 2020, la bailleuse a rappelé la conclusion de l'accord intervenu entre les parties, homologué par une instance judiciaire, valant jugement. Elle a ainsi prié les locataires de le respecter.

**g.** Par requête du 28 février 2020, les locataires ont conclu à la constatation de la nullité de l'avis de majoration du 7 mai 2018, de la hausse en résultant, de l'accord conclu à l'audience du 3 septembre 2018, à la fixation du loyer annuel à 18'672 fr. et à la restitution du trop-perçu de loyer en 10'360 fr.

Déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation du 22 juin 2020, la cause a été portée par les locataires devant le Tribunal le 10 juillet 2020.

---

Dans une écriture intitulée "demande en révision et en annulation", ils ont conclu à l'annulation de la transaction judiciaire du 3 septembre 2018 et, cela fait, à la constatation de la nullité de l'avis de majoration du 7 mai 2018, à la fixation du loyer annuel brut à 18'672 fr. et à la restitution du trop-perçu de loyer.

Les locataires ont fait valoir qu'ils avaient eu connaissance de l'arrêt du Tribunal fédéral du 4 février 2020 en date du 19 février 2020 et qu'ils avaient alors compris que l'accord passé lors de l'audience du 3 septembre 2018 était entaché d'une erreur essentielle s'agissant de la nullité de l'avis de majoration du 7 mai 2018 et devait donc être annulé.

**h.** Dans sa réponse du 17 septembre 2020, la bailleresse a conclu au rejet de la demande en révision et en annulation, soulignant qu'en vertu du principe de la sécurité du droit, un arrêt du Tribunal fédéral ne constituait pas un fait nouveau ouvrant la voie de la révision, que l'arrêt en question avait été rendu plus de 18 mois après l'accord et que l'ignorance ou la méconnaissance d'une règle de droit ne pouvait donner lieu à une invalidation pour erreur, d'autant plus si la partie avait été assistée par un avocat.

**i.** Lors de l'audience du 4 décembre 2020 du Tribunal, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives, renoncé aux débats principaux et plaidé, ensuite de quoi la cause a été gardée à juger.

### **EN DROIT**

**1. 1.1** Aux termes de l'art. 332 CPC, la décision sur la demande en révision peut faire l'objet d'un recours.

**1.2** Il incombe à l'appelant de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC), c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit cependant pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_274/2020 du 1er septembre 2020 consid. 4).

L'art. 321 al. 1 CPC ayant une teneur identique à l'art. 311 al. 1 CPC, les conditions relatives au respect du délai se recourent avec les principes applicables à l'appel ordinaire (JEANDIN, in CPC, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [édit.], 2ème éd. 2019, n. 7 ad art. 321 CPC).

---

En l'occurrence, contrairement à ce que soutient l'intimée, les recourants ont critiqué de manière précise et circonstanciée les motifs pour lesquels, à leur sens, le jugement querellé est erroné. Leur motivation, suffisante et explicite, répond ainsi aux exigences prescrites en la matière.

L'acte a été introduit dans le délai et selon la forme prévue par la loi (art. 321 al. 1, 145 al. 1 let. b et 142 al. 3 CPC).

Bien qu'intitulé appel, il sera converti en recours, dès lors qu'il respecte les exigences de forme et le délai prescrit.

**1.3** Le pouvoir d'examen de la Cour est limité à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

La Cour dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen en droit, mais d'un pouvoir limité à l'arbitraire en fait, n'examinant par ailleurs que les griefs formulés et motivés par le recourant (HOHL, Procédure civile II, 2010, n. 2307).

**2.** Les recourants reprochent au Tribunal de ne pas avoir fait droit à leur demande de révision.

**2.1** La transaction judiciaire passée durant la procédure de conciliation est consignée au procès-verbal et est signée par les parties (art. 208 al. 1 CPC). Elle a les effets d'une décision entrée en force (art. 208 al. 2 CPC) et est revêtue de l'autorité de la chose jugée (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_150/2020 du 17 septembre 2020 consid. 2.2; 4A\_254/2016 du 10 juillet 2017 consid. 4.1.1).

La transaction judiciaire au sens des art. 208 et 241 CPC est passée par les parties en cours de procédure, soit directement devant l'autorité ou le juge, soit hors de sa présence, mais pour lui être remise (cf. art. 73 al. 1 PCF; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_254/2016 précité consid. 4.1.1 et les auteurs cités).

La transaction judiciaire elle-même, en tant qu'acte juridique des parties, met fin au procès (ATF 139 III 133 consid. 1.3). Le juge se borne à en prendre acte; il ne rend pas de décision judiciaire, même si, formellement, il raye la cause du rôle (art. 241 al. 3 CPC). Toutefois, l'invalidité de la transaction judiciaire ne peut être invoquée, notamment pour vice du consentement (art. 23 ss CO), que comme celle d'un jugement, par la voie de la révision (art. 328 al. 1 let. c CPC; ATF 139 III 133 consid. 1.2, in SJ 2013 I 405; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_150/2020 précité, *ibid*; 4A\_254/2016 précité consid. 4.1.1; HOHL, Procédure civile I, 2016, n. 2408 p. 400; SCHMIDLIN, in Commentaire romand CO I, 2012, n. 92 ad art. 23, 24 CO).

Le motif de révision est l'invalidité de l'acte, en raison d'un vice matériel ou de procédure (ATF 139 III 133 consid. 1.3, JdT 2014 II 268; arrêt du Tribunal

---

fédéral 4A\_120/2019 du 20 janvier 2020 consid. 2 (transaction non signée de tous les consorts nécessaires). Il s'agit le plus souvent d'un vice du consentement (arrêts du Tribunal fédéral 4D\_35/2016 du 6 juillet 2016 (contrainte); 5A\_652/2018 du 12 décembre 2018 consid. 1.1.2 (désistement, erreur), mais l'incapacité de discernement (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_120/2019 du 20 janvier 2020 consid. 3.1; 4A\_421/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5), le dissentiment latent ou patent, la simulation (art. 18 CO), l'engagement excessif (art. 27 CC), l'illicéité ou la contrariété aux mœurs (art. 20 CO), ou l'absence de pouvoirs du représentant (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_51/2015 du 20 avril 2015 consid. 4) peuvent aussi être invoqués (BASTONS BULLETTI, Commentaire Romand, Code de procédure civile, 2019, n. 49 et 50 ad art. 328 CPC).

L'erreur essentielle, souvent invoquée, ne peut concerner que des faits que les parties ont à tort tenus pour certains, et non des points qu'elles ont volontairement laissés indécis afin de régler leur litige (*caput controversum*; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_92/2018 du 29 mai 2018 consid. 3 et les réf. cit.; 5A\_187/201 du 4 octobre 2013 consid.. 7.1; TANNER, Revisionsverfahren, 207 s.).

Est dans l'erreur, au sens de l'art. 23 CO, celui qui a une fausse représentation d'un fait. L'absence de représentation d'un fait, à savoir l'ignorance de celui-ci, y est assimilée. Toutefois, seule l'ignorance inconsciente équivaut à une erreur. En effet, celui qui sait qu'il ne sait pas ne se trompe pas; sa méconnaissance consciente ne peut pas être considérée comme une erreur. De même, celui qui doute de l'exactitude de sa représentation n'a ni une fausse représentation, ni une absence de représentation et, partant, il ne peut être dans l'erreur (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_187/2013 du 4 octobre 2012 consid. 7.1 et les références citées).

Dans le domaine des transactions judiciaires, les art. 23 ss CC s'appliquent avec restriction (SCHMIDLIN, Berner Kommentar OR I, 2013, n. 281 et 295 ad art. 23/24 CO; SCHWEIZER, in Commentaire Romand, Code de procédure civile commentée, 2019, n. 38 ad art. 328 CPC; HOHL, op. cit., n. 2411 p. 400).

En principe, l'ignorance d'une règle de droit ou d'une loi ne peut donner lieu à une invalidation pour erreur. La connaissance du droit est présumée objectivement comme *praesumptio de iure*, condition de l'efficacité de toute règle juridique (SCHMIDLIN, op. cit., n. 85 ad art. 23 CO). Le Tribunal fédéral a refusé d'admettre une invalidation pour erreur là où l'ignorance touche des lois et des règles qui, par leur nature générale, doivent être connues de tous (ATF 79 II 272, 275, JdT 1954 I 551 (responsabilité statutaire d'une corporation); 75 II 363, 369, JdT 1950 I 367 (effet de l'acquisition illégale); 64 II 284, 287, JdT 1939 I 99 (cédule hypothécaire et caution)).

Les moyens de preuves destinés à établir les faits - nécessairement antérieurs - dont résulte l'invalidité de l'acte de disposition, sont recevables même s'ils ont surgi après coup (BASTONS BULLETTI, op. cit., n. 52 ad art. 328 CPC).

En effet, la transaction a pour but de mettre définitivement fin au litige et aux incertitudes existantes moyennant des concessions réciproques, faites en considération des risques inhérents à la procédure. Elle est précisément conclue pour éviter un examen complet des faits et de leur portée juridique (ATF 54 II 188 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_688/2013 du 14 avril 2014 consid. 8.2; SCHWEIZER, op. cit., 2019, n. 38 ad art. 328 CPC).

Avant la conclusion d'une transaction, les parties évaluent d'abord les risques d'une procédure judiciaire dont l'issue est souvent incertaine (risque de procès). En transigeant, elles assument le risque que la réalité soit différente, que ce soit en leur faveur ou en leur défaveur (risque de transaction). L'accord apparaît alors plus ou moins avantageux à l'une ou l'autre des parties. Cette éventualité est prise en compte par les parties lors de la conclusion de la transaction. Il ne s'agit pas d'un défaut du système mais du fonctionnement d'un mécanisme accepté (MORAND, op. cit., n. 355 et 356 p. 119).

**2.2** 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 CPC).

**2.3** Une nouvelle jurisprudence doit s'appliquer immédiatement, y compris aux affaires pendantes au moment où elle est adoptée et aux faits survenus avant que ce changement ne soit connu des justiciables (ATF 142 V 551 consid. 4.1; 135 II 78 consid. 3.2; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_889/2018 du 15 mai 2019 consid. 3.2.2; 1P.392/1996 du 28 mai 1997 reproduit in RDAF 1998 I p. 312 et in RDAF 1999 I p. 553 consid. 4; ATF 122 I 57 consid. 3c/bb).

**2.4** Dans le présent cas, il est constant que la demande de révision a été formée dans le délai prévu par la loi et auprès du tribunal compétent.

Les recourants soutiennent que la nullité de l'avis de majoration de loyer entraîne la nullité de la transaction judiciaire. Ils font également valoir s'être trouvés dans l'erreur dès lors qu'ils avaient pensé que l'avis de hausse de loyer, établi par une entité publique, était valable. Ce n'était qu'à posteriori qu'ils avaient appris la nullité de l'avis de majoration. Ces griefs tombent à faux.

En effet, d'une part, les recourants ne peuvent se prévaloir d'une erreur de droit, selon la jurisprudence rappelée ci-avant. D'autre part, les recourants étaient assistés d'un avocat à l'audience de conciliation, lors de laquelle la transaction a été conclue, de sorte qu'une erreur de droit est en tout état exclue.

Par ailleurs, en transigeant, les recourants ont renoncé à ce que le Tribunal instruisse, cas échéant d'office, la validité de la hausse de loyer et examine si le loyer majoré procurait un rendement admissible ou excessif à l'intimée. Ils ne sont donc pas fondés à se prévaloir d'une erreur à ce sujet pour invalider la transaction ACCBL/807/2018.

Enfin, et par surabondance, la Cour retient que le cas d'espèce diffère de celui de l'arrêt du Tribunal fédéral 4A\_530/2019 dès lors que l'intimée a motivé la hausse de loyer principalement par la situation personnelle et financière des recourants, mais également par le rendement admissible.

C'est dès lors à bon droit que le Tribunal a considéré que les conditions d'une révision n'étaient pas réalisées et a déclaré la requête irrecevable.

**2.5** Entièrement infondé, le recours sera rejeté.

- 3.** La procédure est gratuite (art. 22 al. 1 LaCC, ATF 139 III 182 consid. 2.6).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
La Chambre des baux et loyers :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 31 mai 2021 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/990/2020 rendu le 9 décembre 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4376/2020.

**Au fond :**

Le rejette.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Zoé SEILER et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

**Indication des voies de recours :**

*Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.*

*Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.*

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.*