

**La transaction – judiciaire – passée durant la procédure de conciliation a les effets d'une décision entrée en force** (art. 208 al. 2 CPC) : elle a force exécutoire (art. 80 al. 2 ch. 1 LP) et est revêtue de l'autorité de la chose jugée. La transaction judiciaire elle-même, en tant qu'acte juridique des parties, met fin au procès ; **le tribunal en prend acte (mais ne rend pas de décision judiciaire) et raye la cause du rôle** (consid. 3.1).

**Une transaction judiciaire peut être invalidée par la voie de la révision** (art. 328 al. 1 let. c CPC). **Une précision ou un changement de jurisprudence postérieur à la conclusion d'une transaction judiciaire ne constitue pas un motif de révision** de ladite transaction (consid. 3.1).

**Les règles sur les vices du consentement sont applicables aux transactions judiciaires**, pour autant qu'elles ne soient pas contraires à leur nature particulière. En outre, **les parties ne peuvent en principe pas renoncer à leurs prétentions de droit impératif** par une transaction (consid. 3.1).

#### Composition

Mmes et M. les Juges fédéraux

Jametti, Présidente, Hohl, Kiss, Rüedi et May Canellas.

Greffier : M. Douzals.

#### Participants à la procédure

1. A.,

2. B.,

tous deux représentés par Me James Bouzaglo, avocat,  
recourants,

contre

Ville de Genève,

intimée.

#### Objet

motifs de révision d'une transaction judiciaire (art. 328 al. 1 let. c CPC),

recours en matière civile contre l'arrêt rendu le 15 novembre 2021 par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève (C/4376/2020; ACJC/1480/2021).

#### Faits :

A.

**A.a. A. et B. (ci-après: les locataires, les demandeurs ou les recourants) sont locataires, depuis le 1er octobre 2014, d'un appartement de cinq pièces situé au 4e étage d'un immeuble sis à Genève et appartenant à la Ville de Genève (ci-après: la bailleuse, la défenderesse ou l'intimée). Cet**

appartement est un logement à caractère social et le loyer initial net s'élevait à 13'968 fr. par an (soit 1'164 fr. par mois), charges non comprises.

À compter du 1<sup>er</sup> octobre 2017, le loyer annuel net a été augmenté à 18'672 fr. (soit 1'556 fr. par mois), les frais accessoires annuels se montant à 2'663 fr. 40 (soit 221 fr. 95 par mois) (complètement selon l'art. 105 al. 2 LTF).

**A.b. Par avis de majoration de loyer du 7 mai 2018, la bailleresse a augmenté le loyer annuel net à 27'792 fr. (soit 2'316 fr. par mois) à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2018, les frais accessoires demeurant inchangés (complètement selon l'art. 105 al. 2 LTF).** Comme motifs de la hausse, l'avis indique que le loyer est fixé en application du règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève du 18 février 2009, que le loyer reste dans les limites du rendement admissible au sens du CO et qu'il a été tenu compte du revenu annuel déterminant des locataires de 126'285 fr., du taux d'occupation et du taux d'activité du ménage.

**A.c. Les locataires ont contesté cette augmentation de loyer devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du canton de Genève.**

**Lors de l'audience de ladite Commission du 3 septembre 2018, les locataires, assistés de leur avocat, et la bailleresse ont conclu une transaction** selon laquelle le loyer mensuel net était fixé à 1'936 fr. par mois du 1<sup>er</sup> octobre 2018 au 30 septembre 2019 et à 2'316 fr. à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2019, sous réserve d'une baisse des revenus des locataires.

**A.d. Près d'une année et demie après, par courrier du 25 février 2020 de leur avocat et adressé à la bailleresse, les locataires se sont prévalus de la nullité de l'avis de majoration de loyer du 7 mai 2018 et ont exigé la restitution du trop-perçu, invoquant un nouvel arrêt du Tribunal fédéral qui, selon eux, déclarerait un tel avis nul (arrêt 4A\_530/2019 du 4 février 2020).**

**La bailleresse a contesté la nullité de l'avis et a rappelé aux locataires que la transaction, intervenue entre les parties lors de l'audience de conciliation, valait jugement.**

B.

**Après que la conciliation a échoué, les locataires ont déposé leur demande " en révision et en annulation " devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève le 10 juillet 2020, concluant 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 de loyer et à la fixation du loyer annuel brut ( recte : net) à 18'672 fr., ainsi qu'à la restitution du trop-perçu.** Ils ont fait valoir qu'il avaient eu connaissance de l'arrêt du Tribunal fédéral précité le 19 février 2020 et qu'ils avaient alors compris que leur accord du 3 septembre 2018 était entaché d'une erreur essentielle puisqu'ils ignoraient alors que l'avis de majoration de loyer qui leur avait été notifié était nul.

**La bailleresse a conclu au rejet de la demande, se fondant en bref sur la sécurité du droit et invoquant qu'un arrêt du Tribunal fédéral ne constitue pas un fait nouveau ouvrant la voie de la révision.**

**Par jugement du 9 décembre 2020, le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève a déclaré la demande de révision irrecevable,** aux motifs que l'erreur quant à la validité de l'avis de majoration dont se prévalaient les locataires pour fonder leur demande de révision de la transaction judiciaire ne constituait pas un motif de révision (art. 328 al. 1 let. c CPC), ce d'autant que ceux-ci avaient été assistés d'un avocat lors de la transaction, et que, par ailleurs, l'erreur invoquée ne portait pas sur l'état du droit au moment de la conclusion de la transaction, mais sur une jurisprudence rendue 18 mois après celle-ci.

**Statuant par arrêt du 15 novembre 2021, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève a converti l'appel des locataires en recours et l'a rejeté.**

C.

**Contre cet arrêt, qui leur avait été notifié le 17 novembre 2021, les locataires ont interjeté un recours**

**en matière civile au Tribunal fédéral le 17 décembre 2021.** Ils concluent à son annulation, à l'annulation de la transaction judiciaire du 3 septembre 2018, à la constatation de la nullité de l'avis de majoration et à ce qu'il soit dit que le loyer annuel brut (recte : net) reste fixé à 18'672 fr. dès le 1er octobre 2018, acomptes et frais accessoires en sus, et à ce que la bailleresse soit condamnée à leur restituer le trop-perçu de 4'650 fr. pour la période du 1er octobre 2018 au 30 septembre 2019, avec intérêts à 5 % l'an, et le trop-perçu de 760 fr. par mois du 1er octobre 2019 jusqu'à l'entrée en force de l'arrêt à rendre, avec intérêts à 5 % l'an. Subsidiairement, ils concluent à l'annulation de l'arrêt cantonal et au renvoi de la cause à l'instance précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Le 17 janvier 2022, les locataires recourants ont déposé une demande d'assistance judiciaire en lien avec le versement de l'avance de frais judiciaires.

Ni la cour cantonale, ni la partie intimée n'ont été invitées à se déterminer sur le recours.

Considérant en droit :

1.

Interjeté dans le délai fixé par la loi (art. 100 al. 1 LTF) par les demandeurs, qui ont succombé dans leurs conclusions (art. 76 al. 1 LTF), et dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) rendue sur recours par le tribunal supérieur du canton de Genève (art. 75 LTF) dans une affaire civile (art. 72 al. 1 LTF) dont la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. a LTF), le recours en matière civile est en principe recevable.

2.

**2.1. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 140 III 115 consid. 2; 137 I 58 consid. 4.1.2; 137 II 353 consid. 5.1) - ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).**

Concernant l'appréciation des preuves, le Tribunal fédéral n'intervient, du chef de l'art. 9 Cst., que si le juge du fait n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis sans raisons objectives de tenir compte des preuves pertinentes ou a effectué, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables (ATF 137 III 226 consid. 4.2; 136 III 552 consid. 4.2; 134 V 53 consid. 4.3; 133 II 249 consid. 1.4.3; 129 I 8 consid. 2.1).

**La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l'art. 106 al. 2 LTF (ATF 140 III 264 consid. 2.3 et les références citées).** La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les références citées). Si elle souhaite obtenir un complètement de l'état de fait, elle doit aussi démontrer, par des renvois précis aux pièces du dossier, qu'elle a présenté aux autorités précédentes, en conformité avec les règles de la procédure, les faits juridiquement pertinents à cet égard et les moyens de preuve adéquats (ATF 140 III 86 consid. 2). Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1). Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables (ATF 130 I 258 consid. 1.3).

**2.2. Le Tribunal fédéral applique en principe d'office le droit (art. 106 al. 1 LTF) à l'état de fait constaté dans l'arrêt cantonal (ou à l'état de fait qu'il aura rectifié).** Cela ne signifie pas que le Tribunal fédéral examine, comme le ferait un juge de première instance, toutes les questions juridiques qui pourraient se poser. Compte tenu de l'obligation de motiver imposée par l'art. 42 al. 2 LTF, il ne traite que les questions qui sont soulevées devant lui par les parties, à moins que la violation du droit ne soit

manifeste (ATF 140 III 115 consid. 2, 86 consid. 2). Il n'est en revanche pas lié par l'argumentation juridique développée par les parties ou par l'autorité précédente; il peut admettre le recours, comme il peut le rejeter en procédant à une substitution de motifs (ATF 135 III 397 consid. 1.4).

**2.3. Les recourants ont cru bon de rappeler les faits pertinents de la cause. En tant qu'ils ne soutiennent ni n'établissent que l'état de fait constaté par la cour cantonale serait arbitraire, il ne sera pas tenu compte de cet exposé.**

3.

Est litigieuse la question de savoir si les recourants disposent d'un motif de révision de la transaction judiciaire du 3 septembre 2018, au motif que l'avis de majoration du 7 mai 2018 serait nul. Les recourants invoquent une violation des art. 269 ss CO, 328 CPC et 9 Cst.

**3.1. D'après l'art. 208 al. 1 CPC, la transaction (judiciaire) passée durant la procédure de conciliation est consignée au procès-verbal et signée par les parties. En vertu de l'art. 208 al. 2 CPC, elle a les effets d'une décision entrée en force: elle a force exécutoire (art. 80 al. 2 ch. 1 LP) et est revêtue de l'autorité de la chose jugée (arrêts 4A\_150/2020 du 17 septembre 2020 consid. 2.2; 4A\_254/2016 du 10 juillet 2017 consid. 4.1.1).**

**La transaction judiciaire elle-même, en tant qu'acte juridique des parties, met fin au procès (ATF 139 III 133 consid. 1.2; arrêts 4A\_432/2022 du 13 décembre 2022 consid. 3.3.2 et les arrêts cités; 4A\_150/2020 précité consid. 2.2). 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 que par la voie de la révision (art. 328 al. 1 let. c CPC; ATF 139 III 133 consid. 1.3; arrêts 4A\_432/2022 précité consid. 3.3.2; 4A\_150/2020 précité consid. 2.2; 4A\_254/2016 précité consid. 4.1.1).**

**Une précision ou un changement de jurisprudence postérieur à la conclusion d'une transaction judiciaire ne constitue pas un motif de révision de ladite transaction (art. 328 al. 1 let. a CPC a contrario; IVO SCHWANDER, in Schweizerische Zivilprozessordnung - Kommentar, t. II, 2 e éd. 2016, n o 27 ad art. 328 CPC; FRANÇOISE BASTONS BULLETTI, in Code de procédure civile - Petit commentaire, 2021, n o 29 ad art. 328 CPC; NICOLAS HERZOG, in Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3 e éd. 2017, n o 44a ad art. 328 CPC; FREIBURGHaus/AFHELDT, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3 e éd. 2016, n o 13 ad art. 328 CPC; MARTIN H. STERCHI, in Berner Kommentar, t. II, 2012, n o 12 ad art. 328 CPC; cf. ATF 143 III 272 consid. 2.2).**

Une transaction judiciaire a pour objet et pour but, moyennant des concessions réciproques, de mettre définitivement fin au litige et aux incertitudes existantes. **Les règles sur les vices du consentement sont applicables aux transactions judiciaires, pour autant qu'elles ne soient pas contraires à leur nature particulière.** Une invalidation pour cause d'erreur essentielle est exclue lorsque l'erreur porte sur un point incertain qui a fait l'objet de la transaction et que les parties ont souhaité définitivement régler ( caput controversum) (ATF 132 III 737 consid. 1.3; 130 III 49 consid. 1.2 et les arrêts cités; arrêt 4A\_92/2018 du 29 mai 2018 consid. 3.1). **Par une transaction, les parties peuvent en principe renoncer à leurs prétentions de droit impératif (en droit du travail, cf. ATF 136 III 467 consid. 4.5; arrêt 4A\_13/2018 du 23 octobre 2018 consid. 4.1.1 et les arrêts cités).**

**3.2. La cour cantonale a considéré que les locataires ne pouvaient pas se prévaloir d'une erreur de droit, car l'ignorance d'une règle de droit ou d'une loi ne peut en principe pas donner lieu à une invalidation pour erreur, ce d'autant plus qu'ils étaient assistés d'un avocat.** En outre, elle a jugé qu'en transigeant, les locataires avaient renoncé à ce que le tribunal instruisît la validité de la hausse de loyer et la question d'un éventuel rendement excessif. Elle a ajouté que le cas d'espèce différait de celui de l'arrêt 4A\_530/2019 précité. Partant, elle a jugé que c'était à bon droit que le tribunal avait considéré que les conditions d'une révision n'étaient pas réalisées et qu'il avait déclaré la requête irrecevable.

**3.3. En substance, les recourants invoquent que l'autorité précédente aurait dû relever que la transaction judiciaire litigieuse était nulle et qu'elle a erré en retenant qu'ils avaient renoncé à leurs droits absolument impératifs découlant des art. 269 ss CO.**

**Ils se fondent par ailleurs sur l'arrêt 4A\_530/2019 précité pour invoquer la nullité de l'avis de majoration** du 7 mai 2018 qui, selon eux, emporterait également nullité de l'augmentation du loyer et révision de la transaction judiciaire litigieuse.

**Enfin, ils allèguent que leur loyer aurait subi une augmentation de 48 %, que l'intimée alignerait les prix de ses logements sur les prix du marché des loyers libres du canton de Genève, qu'ils auraient accepté de conclure la transaction judiciaire litigieuse par peur de perdre leur logement** dans un contexte de pénurie de logements et que l'intimée aurait exercé des pressions sur eux jusque devant la Commission de conciliation, en arguant qu'il aurait été inutile de contester l'augmentation du loyer.

**3.4. Le raisonnement des recourants ne saurait être suivi.**

**Les recourants ne sauraient déduire d'une prétendue nullité de l'avis de majoration du 7 mai 2018 la nullité de la transaction judiciaire du 3 septembre 2018, qui porte précisément sur ledit avis de majoration;** retenir un tel procédé conduirait à une grande incertitude juridique et serait contraire au principe même de la transaction judiciaire, qui a pour but de mettre définitivement fin à un litige. De jurisprudence constante, une transaction judiciaire ne peut être remise en cause que par la voie de la révision (cf. supra consid. 3.1), de sorte que la nullité de l'avis de majoration ne saurait être ici examinée.

**Lorsqu'ils prétendent que la transaction judiciaire serait nulle parce qu'ils auraient renoncé à des droits absolument impératifs garantis par les art. 269 ss CO, les recourants méconnaissent que, s'il ne leur est pas possible de renoncer d'avance à des droits impératifs, ils sont libres de le faire et de transiger au cours d'une procédure, dans laquelle ils étaient d'ailleurs assistés de leur avocat.**

**Seule reste donc litigieuse l'existence d'un motif de révision à l'encontre de la transaction judiciaire litigieuse.** Les recourants invoquent en substance une erreur essentielle et se fondent sur un arrêt ultérieur du Tribunal fédéral opposant d'autres parties et dont ils déduisent que l'avis de majoration du 7 mai 2018 serait nul. Les recourants perdent toutefois de vue que la transaction judiciaire litigieuse portait précisément sur la validité de l'avis de majoration dont ils affirment maintenant la nullité, de sorte qu'ils ne sauraient invoquer l'existence d'une erreur essentielle sur ce point; en concluant une transaction judiciaire, les locataires recourants, assistés d'un avocat, ont délibérément choisi de renoncer à contester ledit avis de majoration en contrepartie d'un loyer moins élevé que celui indiqué dans cet avis. **Le fait qu'ils pensent avoir fait une mauvaise affaire au vu d'éléments postérieurs, soit en l'espèce un arrêt du Tribunal fédéral, ne suffit donc pas à fonder un motif d'erreur susceptible de constituer un motif de révision de la transaction judiciaire litigieuse.**

Les recourants indiquent par ailleurs que l'intimée aurait exercé des pressions sur eux et qu'ils auraient accepté la transaction judiciaire par crainte de perdre leur logement. Dans la mesure où ils se fondent sur des faits qui n'ont pas été constatés par la cour cantonale et dont ils ne sollicitent pas valablement le complètement, leur grief tombe à faux. En tout état de cause, leur argument ne satisfait pas aux exigences de motivation de l'art. 42 al. 2 LTF et est irrecevable.

C'est dès lors à bon droit que la cour cantonale a nié l'existence d'un motif de révision de la transaction judiciaire litigieuse. Les griefs doivent être rejetés, dans la mesure de leur recevabilité.

4.

Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté, dans la mesure où il est recevable.

Le recours étant manifestement dépourvu de chances de succès, l'une des conditions pour l'octroi de l'assistance judiciaire n'est pas remplie (art. 64 al. 1 LTF). Il convient dès lors de rejeter la demande d'assistance judiciaire des recourants, sur laquelle il n'était par ailleurs pas nécessaire de se prononcer préalablement au vu des circonstances du cas d'espèce (cf. arrêt 4A\_20/2011 du 11 avril 2011 consid. 7.2.2).

Les frais judiciaires seront solidairement mis à la charge des recourants (art. 66 al. 1 LTF). Dans la mesure où l'intimée n'a pas été invitée à se déterminer sur le recours, il ne lui sera pas alloué de dépens.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté, dans la mesure où il est recevable.

2.

La demande d'assistance judiciaire des recourants est rejetée.

3.

Les frais judiciaires, arrêtés à 4'000 fr., sont mis solidairement à la charge des recourants.

4.

Il n'est pas alloué de dépens.

5.

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 6 mars 2023

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

La Présidente : Jametti

Le Greffier : Douzals