

# **GE\_GERICHTE ACJC/1480/2021 vom 15. November 2021**

GE Cour de justice, 2021-11-15, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1480\\_2021](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1480_2021)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1480/2021 du 15 novembre 2021

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1480/2021 del 15 novembre 2021

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

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

### **E. 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 recoupent 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).

- 5/9 -

C/4376/2020 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.

### **E. 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).

## **E. 2**

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

### **E. 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

- 6/9 -

C/4376/2020 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

## **E. 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).

## **E. 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).

## **E. 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.

- 8/9 -

C/4376/2020 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.

#### **E. 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). \* \* \* \* \*

- 9/9 -

C/4376/2020 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.

#### **E. 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)).

- 7/9 -

C/4376/2020 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).

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